مشروع إدارة النفايات الصلبة - غزة

خطة إعادة التوطين المختصرة

مالكي أراضي مكب النفايات / الفخاري (صوفا)

مقدمة إلى :

صندوق تطوير وإقراض البلديات

المهندس: عبد المغني نوفل – المدير العام
مبنى الرشماوي، شارع الياسمين
شارع القدس، سطح مرحبا
البيرة الضفة الغربية
هاتف: +97222966610
فاكس: +97222950685
إيميل esia@mdlf.org.ps

إعداد :

EcoConServ
ENVIRONMENTAL SOLUTIONS

مؤسسة EcoConServ للحلول البيئية
12 الصالح أيوب، الزمالك/ القاهرة، مصر
هاتف: 4818 2736 – 27359078 2 20+
فاكس: 5397 2736 2 20 +
إيميل: genena@ecoconserv.com



المجموعة العالمية
هاتف: 972-8-2825557
موبايل: 972/ 599734817
إيميل: uggaza@palnet.com

ديسمبر2012

تحديث (1) 2013

فهرس المحتويات

الملاحق

قائمة المختصرات

المختصر	المسمى كاملاً باللغة الإنجليزية	المرادف باللغة العربية
AFD	Agence Française de Développement	الوكالة الفرنسية للتنمية
ARAP	Abbreviated Resettlement Action Plan	خطة إعادة التوطين المختصرة
CBO	Community-Based Organization	منظمات مجتمعية قاعدية
ESIA	Environmental and Social Impact Assessment	دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع
FS	Feasibility Study	دراسة الجدوى
GSWMP	Gaza Solid Waste Management Program	برنامج إدارة النفايات الصلبة في غزة
JCP	Job Creation Program	برنامج خلق فرص العمل
JD	Jordanian Dinar	العملة الأردنية (الدينار الأردني)
JSC	Joint Service Council	مجلس الخدمات المشترك
M&E	Monitoring and Evaluation	المتابعة والتقييم
MDLF	Municipal Development and Lending Fund	صندوق تطوير وإقراض البلديات
MoF	Ministry of Finance	وزارة المالية
MoLG	Ministry of Local Government	وزارة الحكم المحلي
NIS	New Israeli Sheikl	العملة الإسرائيلية (شيكل جديد)
OP	Operational Policy	السياسة التشغيلية
PAP	Project Affected Persons	الأشخاص المتأثرين من تنفيذ هذا المشروع
PLA	Palestinian Land Authority	سلطة الأراضي الفلسطينية
PDSU	Project Development & Safeguards Unit	وحدة إدارة المشروع
PNA	Palestinian National Authority	السلطة الوطنية الفلسطينية
RAP	Resettlement Action Plan	خطة إعادة التوطين
ToRs	Terms of Reference	الشروط المرجعية
USD	United States Dollars	العملة الأمريكية (الدولار)
WB	World Bank	البنك الدولي

1. مقدمـة

لقد عملت السلطة الوطنية الفلسطينية (PNA)، ومن خلال كلٍّ من وزارة الحكم المحلي (MoLG) وصندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF)، على إعداد وثيقة الشروط المرجعية (ToRs) من أجل إعداد دراسة تقييم للأثر البيئي والاجتماعي الخاص بالمشروع (ESIA)، وهو الموضوع الذي يتناوله هذا التقرير، لصالح برنامج إدارة النفايات الصلبة في غزة (GSWMP). وقد تم الإعلان في شهر أيار/مايو 2011 عن عطاء تنافسي لتقديم خدمات استشارية بخصوص دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع، والممولة من قبل الوكالة الفرنسية للتنمية (AFD) ، وقد تمت ترسية العطاء على ائتلاف كل من EcoConServ للحلول البيئية، في مصر، والمجموعة العالمية للهندسة في فلسطين.

ويمثل هذا التقرير المُخرج الأساسي الذي تم التوصل إليه من خلال الخدمات الاستشارية حول تقييم الأثر البيئي والاجتماعي، والذي ينطوي على إعداد دراسة تقييم مستقل للأثر البيئي والاجتماعي وخطة إعادة التوطين (RAP)/ خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP) لبرنامج إدارة النفايات الصلبة المقترح في غزة.

2. حول خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP)

يشمل مشروع إدارة النفايات الصلبة في غزة العمل على تطوير وبناء موقع إقليمي كمكب للنفايات في منطقة (صوفا) بالإضافة إلى منشأة لتحويل النفايات إلى سماد (ذبال).

وتماشياً مع السياسة التشغيلية 4.12 الخاصة بالبنك الدولي، فإنه سيتم تطبيق خطة إعادة التوطين المختصرة التالية، و ذلك بالتشاور مع التجمعات المتأثرة و أي من ذوي العلاقة بالمشروع المتضررين وأنه سيتم تعويضهم وفقاً للأحكام الواردة في سياسة البنك. إن وثيقة خطة إعادة التوطين المختصرة هذه تعنى بأصحاب الأراضي الذين من المزمع الحصول على ممتلكاتهم لتنفيذ أعمال البناء المقترحة لمكب النفايات الصحي في الفخاري (صوفا).

وتغطي خطة إعادة التوطين المختصرة كلاً من العناصر التالية:

- مسوحات تعداد النارحين وتثمين الأصول؛
- وصف التعويض وغيره من مساعدات إعادة التوطين التي سيجري تقديمها؛
- الترتيبات المؤسسية و المشاورات مع الأشخاص المتضررين حول البدائل المقبولة؛
- الإطار القانوني وإطار السياسات القائم لحيازة الأراضي؛
- المسؤولية المؤسسية عن تطبيق إجراءات إنصاف التظلمات؛
- الترتيبات الخاصة بالرصد والتنفيذ؛
- الجدول الزمني والميزانية.

3. إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة

لقد جرى اتخاذ عدد من الخطوات بغية دراسة ومتابعة قضايا الأشخاص المتضررين والناشئة عن تنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة. وقد جرى إطلاق هذه العملية من خلال عملية تشاور جماهيرية واسعة النطاق انطوت على تنفيذ سلسلة من الأنشطة التشاركية، بما في ذلك، المسوحات وغيرها من أدوات التشاور الهيكلية والنوعية، التي تستهدف الأطراف صاحبة المصلحة وكذلك الأشخاص الذين من المحتمل أن يتأثروا من جراء تنفيذ هذا المشروع (PAPs).

وقد عمل فريق الدراسة على عدة مستويات للحصول على البيانات اللازمة حول أصحاب الأراضي وتقدير قيمة الأراضي. وفيما يلي وصف موجز للأنشطة التي جرى تنفيذها كجزء من عملية إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة:

1. عمل الفريق على تنفيذ جلسة استكشافية، دعا إليها جميع الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك الأشخاص المتأثرين بإقامة المشروع و كذلك أعضاء من بلدية رفح و ذلك لمناقشة أهداف المشروع و فوائده المتوقعة و كذلك الأرض المطلوب توفرها لنجاح المشروع. كما شملت النقاشات أيضاً إجراءات التعويض لأصحاب الأراضي المنوي تخصيصها لصالح المشروع.
2. جرى الاتصال مع سلطة الأراضي بغية تحديد أصحاب الأراضي في المنطقة المحيطة بموقع مكب نفايات الفخاري (صوفا) الحالي. وقد تم التأكيد على أنه يتم تحديد ملكية الأرض من خلال امتلاك مجموعة الوثائق التالية: شهادة تسجيل الأرض لدى وزارة المالية ؛ وثائق من الجانب الإسرائيلي قبل العام 1982 ؛ أو الأوراق اللازمة من دائرة ضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية. و قد تمكن فريق إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة من تحديد الأشخاص المتضررين من المشروع و الذين يمتلكون الوثائق اللازمة من دائرة ضريبة الأملاك. وبالتالي، فإن المصدر الرئيسي للمعلومات حول هذه المسألة هي وزارة المالية (MoF) التي تعمل على جباية ضريبة الأراضي من الأشخاص الذي يسيطرون على تلك الأراضي و يستخدمونها. ومن خلال المشاورات التي جرت مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع ، فقد ذكر بصورة قاطعة أن إثبات ملكية الأرض لم يكن يشكل معضلة.
3. قام السيد حسيب الراعي؛ مدير دائرة ضريبة الموجودات لدى وزارة المالية ، بتزويد فريق إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة بقائمة تشمل أسماء الأشخاص الذين يسيطرون على الأراضي، ويستخدمونها، ويدفعون الضرائب سنوياً. هذا تم بالتوافق مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع أنفسهم.
4. تم دعوة جميع الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع (الأشخاص المدرجون على قائمة المتضررين من المشروع) إلى الاجتماعات التي جرى تيسيرها من قبل إدارة المشروع لتقديم مفهوم عن المشروع، والفوائد المتوخاه منه، والآثار (الإيجابية والسلبية) التي من المتوقع أن تنشأ؛ وكذلك كيفية معالجة الآثار السلبية في إطار المشروع. كما جرى أيضاً عقد اجتماعات فردية مع كل مستخدم للأراضي من أجل مناقشة المشروع ، ولتعبئة الاستبيان المخصص لهذا الغرض. وقد صمم الاستبيان بغية جمع المعلومات حول مساحات الأراضي، ووثائق الملكية المتاحة، واستعداد

مستخدمي الأراضي لمنح أو بيع أراضيهم، و كيفية تثمين الأراضي.

يشمل الملحق الأول قائمة شاملة بجميع أصحاب الأراضي المتضررين في إطار هذا المشروع ككل و مساحات أراضيهم ؛ و يقدم الملحق الثاني قائمة بأسماء أصحاب الأراضي المتضررين من تنفيذ المرحلة الأولى فقط (موضوع هذه الدراسة) أما الملحق الثالث فيقدم أسماء ممثلي أصحاب الأراضي المتضررين الذين حضروا الاجتماع و قاموا بتعبئة الاستبيان في حين يشمل الملحق الخامس نموذج الاستبيان الذي جرى استخدامه.

4. مسح التعداد وتثمين الأصول

وفقاً لنتائج التعداد، فمن المتوقع تأثر ما مجموعه 70 شخصاً من أصحاب الأراضي في ظل هذا المشروع. وتقدر مساحة مكب النفايات الحالي بحوالي 26.64 دونم. وتعود ملكية الأرض المقام عليها المكب الحالي لبلدية رفح، حيث جرى شراء الأرض من عائلة أبو سنيمة، ليتم استخدامها كمب للنفايات. وقد قامت بلدية رفح بشراء هذه الأرض في العام 1997 بحوالي 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد، وفقاً للعقد المرفق (الملحق الثالث). بالإضافة إلى مشكلة التخلص من النفايات الصلبة ككل في قطاع غزة، والتي جرى دراستها من خلال دراسة جدوى تم تنفيذها من قبل الاستشاري " DHV و Infra"، فقد خلصت تلك الدراسة إلى أن مكب النفايات الحالي قد كان يستوعب كمية من النفايات تفوق سعته، كما أنه بحاجة إلى توسعة. ولدى تقييم عدد من المواقع المحتملة لإنشاء مكب نفايات مركزي يلبي احتياجات قطاع غزة بأكمله، فقد أوصت دراسة الجدوى بمكب الفخاري (صوفا) الحالي باعتباره الموقع الأمثل.

وقد أوصت دراسة الجدوى بتوسيع مساحة المكب الحالي بمساحة 472 دونم. وهناك حاجة إلى وجود قطعة أرض من أجل إنشاء محطة الطمر الرئيسية، ووحدة استلام النفايات وإعادة تدويرها، وخمسة وحدات لإجراء أية عمليات مستقبلية من توسيع المكب. ويظهر الجدول الوارد فيما يلي حجم الأرض اللازمة لكل عنصر.

الجدول الأول: حجم الأرض اللازمة للمكب المقترح ووحدة تحويل النفايات إلى سماد في منطقة صوفا

الجزء	مساحة الأرض اللازمة (بالدونمات)*
محطة المكب الرئيسية	51
وحدة استلام النفايات وإعادة تدويرها	40
الوحدة الأولى	34
الوحدة الثانية	41
الوحدة الثالثة	50
الوحدة الرابعة	125
الوحدة الخامسة	131
إجمالي مساحة الأرض	**472**

* الدونم الواحد يعادل 1000 متر مربع

وعلى الرغم من أن إجمالي مساحة الأرض اللازمة هي 472 دونم، إلا أنه لن يجري تنفيذ الوحدتين الرابعة والخامسة قبل العام 2027. وهذا يشير إلى أن حيازة الأراضي للمرحلة الأولى من التنفيذ ستتطلب فقط وجود 215 دونم، مقارنة مع 441 في حوزة أصحاب الأراضي في منطقة المشروع. وبالتالي، فإن خطة إعادة التوطين المختصرة هذه تعنى بتوفير الـ 215 دونم.

وقد جرى تنفيذ الزيارات الميدانية إلى الأراضي التي سيتم الحصول عليها في إطار هذا المشروع. وقد أشارت الملاحظات التي جرى استخلاصها من هذه الزيارات إلى وجود بعض الأنشطة الزراعية البعلية في هذه الأراضي (وبشكل رئيسي، القمح وبعض أشجار الزيتون). ويتم تنفيذ الأنشطة الزراعية البعلية لفترة تتراوح ما بين 4–5 شهور في السنة. وتعود هذه الأنشطة بدخل منخفض؛ بالإضافة إلى أن المساحة التي سيقام عليها مكب النفايات المقترح تقع بالقرب من الخط الأخضر، ويتم تعريفها من قبل المزارعين وغيرهم من الأشخاص الآخرين، على أنها منطقة خطرة، وبالتالي، غير مناسبة لتنفيذ الأنشطة الزراعية المكثفة والاستثمارات الرئيسية. وقد لوحظ أنه، ومنذ الاجتياح الإسرائيلي الأخير للقطاع، فقد تعرضت جميع المنازل الحقول الزراعية القائمة للدمار الكامل. وقد عملت إسرائيل على تحديد منطقة أمنية عازلة "ممنوع اجتيازها من قبل المواطنين" بعرض 500 متر على طول الحدود حيث يحظر تنفيذ أي نشاط إنساني في تلك المنطقة، كما تتعرض أي حركة مشبوهة في تلك المنطقة لخطر التعرض للأضرار الجسدية القاسية.

وستتألف مساعدات التعويض التي يتم تقديمها لكل شخص من الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع من شراء الأراضي التي سيتم احتسابها على أساس الكلفة الإجمالية للاستبدال بقيمة السوق المفتوح. وقد أشارت النقاشات مع الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع إلى أن قيمة الأراضي قد تم تحديدها بوضوح وهي معلومة للجميع. أما بالنسبة للأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع ممن يمتلكون حصصاً أصغر من الأراضي، فإن خطة إعادة التوطين المختصرة قد تحث على مقايضة الأرض مقابل الأرض والتي تكون مقبولة بالنسبة لأولئك المتضررين و في حال استحسان هذا الخيار.

5. القضايا المتعلقة باستخدام الأراضي

قام مساحون يشاركون في عملية تجهيز الخرائط المتعلقة بتحديد قسائم الأراضي بعملية رفع مساحي للأراضي التي سيتم استخدامها لتوسيع مكب النفايات. ويتم استخدام خرائط قطع الأراضي (المعدة من قبل المساحين) من أجل تأكيد البيانات التي يقدمها أصحاب الأراضي فيما يتعلق بالحدود الدقيقة لملكيتهم. وقد أكدت بلدية رفح أنه، في العام 1997، لم يكن هناك أي تفاوت بين ما تم التوصل إليه من خلال خرائط رفع الأراضي وبين السجلات التي يمتلكها أصحاب الأراضي. ومن بين القضايا التي جرى تحديدها أنه، وفي بعض الحالات، وإذا ما تم فقط طلب جزء من القسائم التي يمتلكها المزارع، فإنه يوصى بأن يتم شراء كامل القطعة من أجل زيادة الفوائد المالية بالنسبة إلى أصحاب الأراضي على اعتبار أن قطع الأراضي المتبقية لن تكون ذات منفعة كبيرة بالنسبة إليهم. ومن المتوقع أيضاً أن تقل قيمة أي من الأراضي المتبقية بشكل كبير نظراً لقربها من مكب النفايات. وقد جرت مناقشة هذه القضية مطولاً مع أصحاب الأراضي، كما أشارت النتائج إلى أنه يفضل شراء القطع بكاملها. ولا تزال هذه

القضية قيد النقاش نظراً لأن إجمالي مساحات الأراضي التي تعود ملكيتها إلى المزارعين تعادل حوالي 441 دونم – وهي مساحة تتجاوز احتياجات المرحلة الأولى (215 دونم). كما يشير هذا أيضاً إلى أن جزءاً من أرضهم فقط يقع في موقع المكب المقترح في حين أن الجزء المتبقي يقع خارج حدود مكب النفايات. وتجدر الملاحظة هنا إلى أن أصحاب الأراضي يتوقعون أن يتم، من خلال هذا المشروع، تعويضهم عن كامل الأرض نظراً لأن الأرض المتبقية لن تكون ملائمة لأي نوع من أنواع استخدام الأراضي. كما يجري إقرار هذه الرغبة أيضاً بموجب المادة 13 من القانون رقم 1958/2 حول مصادرة الأراضي (الذي جرت مناقشته في هذا التقرير تحت القسم *6. الإطار القانوني وإطار السياسة العامة القائم لحيازة الأراضي*).

وتوصي دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي، وبشدة، أن يتم تأمين أراض إضافية للحد من الآثار البيئية للمشروع، والأهم، تأمين مساحة لتخزين التربة المستخرجة خلال أعمال بناء وحدات المكب. ويتم اعتبار شراء الأراضي الإضافية خياراً مواتياً من المنظور الاجتماعي في ضوء الأسباب المذكورة أعلاه. وقد انعكس ذلك في مسح الممتلكات إذ أن جميع ممثلي أصحاب الأراضي قد رفضوا التخلي عن جزء فقط من الأراضي والحفاظ على ما تبقى منها، منوهين إلى أنه لا بد كذلك من أن يتم العمل على شراء الأجزاء المتبقية من أراضيهم أو مبادلتها بأراضٍ أخرى في أي مكان آخر.

وتعود ملكية الأراضي المنوي إقامة مكب النفايات عليها إلى خمس عائلات رئيسية، ألا وهي: العطار، أبو سنيمة، الشاعر، أبو ريدة، و الفرا . علماً بأن أي من هذه العائلات لا تقطن في المنطقة التي سيتم شراء الأراضي فيها (منطقة إنشاء المكب). ويظهر الملحق الأول أسماء أصحاب الأراضي للأرض اللازمة من أجل تنفيذ أعمال البناء خلال المرحلة الأولى من المشروع (باستثناء أسماء الملاك الرئيسيين للوحدتين الرابعة والخامسة واللتين لن يتم تنفيذهما قبل العام 2027).

6. الإطار الفلسطيني القانوني وإطار السياسية العامة القائم لحيازة الأراضي

6.1 مقدمـة

سوف يتم إتباع شروط سياسة البنك للسياسة التشغيلية 4.12 في التعامل مع الأشخاص المتضررين من خطة إعادة التوطين المختصرة في إطار مشروع إدارة النفايات الصلبة في غزة. و فيما يلي الفروقات بين الأحكام الواردة في القانون الفلسطيني وتلك الواردة في السياسة التشغيلية للبنك الدولي4.12.

وفقاً للمادة رقم (12) من قانون تخطيط و تنظيم المدن رقم (1955/31)، فإنه يجوز للحكومة مصادرة ما تصل نسبته إلى 25% من أية أراضي ذات ملكية خاصة لأغراض المصلحة العامة – و أنه بمقتضى هذا القانون فإنه يتم التعويض لأصحاب هذه الأراضي. علماً بأن القانون لم يذكر العناصر التي تمثل الأسس لعملية التعويض.

وفي حال احتياج الحكومة إلى كامل قطعة الأرض، فإنه يتم إجراء المفاوضات للتوصل إلى اتفاق مع المالكين.

وفي حال وجود ضرورة ملحة للاستيلاء على الأراضي لصالح تنفيذ مشروع معين يخدم المصلحة العامة، فإنه يحق للحكومة مصادرة الأرض فوراً ومن ثم إطلاق مفاوضات التعويض مع أصحاب الأرض/ مستخدميها (المادة رقم (7) من ملحق القانون رقم

.(1946/34)

ويتم من خلال القسم 6.2 من خطة إعادة التوطين المختصرة، تحديد الإطار القانوني وإطار السياسة العامة حول مصادرة الأراضي الخاصة. كما يتم من خلال القسم 6.3 عرض الإجراء الرسمي والمسؤوليات الرسمية في حيازة الأراضي الخاصة للصالح العام. أما القسم 6.4 فيفسر المبادئ التوجيهية للتوصل إلى حل وسط بين المالك والجهة النازعة للملكية. بينما يتم في القسم 6.5 تحديد الاختلافات بين السياسات والتشريعات المحلية في فلسطين وسياسات البنك الدولي كما يقدم هذا القسم آليات محددة للمشروع لمعالجة هذه الاختلافات. ويتم لاحقاً وصف هيكلية التنفيذ الفعلي فيما يتعلق بمشروع إدارة النفايات الصلبة في غزة حسب ما سيرد في القسم 10.

6.2 الأحكام القانونية للاستيلاء على الأراضي والممتلكات الخاصة

الصك القانوني: يتم تنظيم حيازة الأراضي بموجب القانون رقم 24، الصادر في العام 1943 حول مصادرة الأراضي وكذلك بموجب التعديلات على هذا القانون الصادرة في العام 1946.

الجهة التي تصادر الأرض: تحدد المادة (22) من القانون رقم 34 / 1946 بأن الجهة التي تستولي على الملكية هي منظمة حكومية، أو أي مجلس بلدي أو محلي، أو أي هيئة خاصة، كشركة، أو منظمة، أو جمعية أو فرد يعمل على تنفيذ مشروع، وكذلك الحكومة، إذا كانت تعمل بوصفها إحدى الجهات سالفة الذكر.

مالك الأرض: تنص المادة (18) من قانون رقم (1943/24) على أن صاحب/أصحاب الممتلكات هو الشخص/هم الأشخاص الذي/ن تكون الملكية مسجلة باسمه/ بأسمائهم لدى دائرة تسجيل الأراضي. وهذا النص لا يمنع أي شخص آخر من ادعاء الملكية من خلال المحاكم. كما يتم التأكيد أيضاً على استحقاقات المستأجرين المنصوص عليهم قانونياً. ومع ذلك، فإنه يكون من حق جميع المالكين (المساهمين) الحصول على تعويض عن الممتلكات وفقاً لحصصهم، كما يتم تقديم الدفعات مباشرة إلى كل فرد يملك أرضاً.

6.3 إجراءات وآليات مصادرة الأراضي

يتم بموجب قانون حيازة الأراضي (LAL) تحديد الإجراء التالي لحيازة الأراضي.

الجدول 4.1. الخطوات الرئيسية لمصادرة الأراضي

صندوق تطوير وإقراض البلديات والبلديات[1] (MDLF)	مجلس الخدمات المشتركة في خان يونس و رفح و دير البلح بدعم سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) كوكيل مؤيد	الوكالات الحكومية الأخرى	الأشخاص المتضررين من المشروع
الخطوة الأولى: يعمل صندوق تطوير وإقراض البلديات مع البلديات المعنية على تزويد سلطة الأراضي الفلسطينية بالمعلومات المفصلة حول الأراضي والممتلكات التي ستتم مصادرتها	**الخطوة الثانية:** يعلن مدير سلطة الأراضي الفلسطينية في اثنتين من الصحف اليومية نية الحكومة مصادرة الأرض المحددة مع تقديم التفاصيل الوافية حول ذلك.		يجب أن يتم إيداع أي اعتراض على مبدأ الحيازة في غضون 30 يوماً من تاريخ الإعلان عن النية في الاستحواذ على الأراضي
		الخطوة الثالثة: بعد انقضاء 30 إلى 90 يوماً بعد ذلك، يتم عرض القضية أمام رئاسة مجلس الوزراء للمصادقة عليها، وهذا يجب أن يتم في غضون 6 أشهر (بعد 30 يوم من الإعلان عن النية في المصادرة).	
	الخطوة الرابعة: يتم نشر هذا القرار الذي جرت المصادقة عليه في الصحيفة الرسمية.		
الخطوة الخامسة: يعمل صندوق تطوير وإقراض البلديات وكذلك البلديات على إجراء جرد للأراضي لعرض الأمور كما هي.	**الخطوة السادسة:** تعمل سلطة الأراضي الفلسطينية ومجلس الخدمات المشتركة (JSC) في خان يونس/رفح/دير البلح لتشكيل لجنة مؤلفة من خمسة مسؤولين لتقديم تقدير للتعويضات[2]. ويتم الاعتماد في التقديرات على القيم والأسعار الحالية للأراضي التي تكون ذات نوعية مماثلة.		
	الخطوة السابعة: أن يتم الإعلان عن تفاصيل جميع وحدات الأراضي المشمولة في مرسوم رئاسة الوزراء ، بما في ذلك أسماء المالكين وعدد الوحدات ووصفها.		**الخطوة الثامنة:** يكون لدى الأشخاص المتضررين فترة 30 يوم لمناقشة التعويض مع السلطات المعنية.
			يحق للمالكين الاعتراض على التعويض الذي يتم عرضه كما يجوز لهم طلب الوساطة.
	الخطوة التاسعة: يجوز أن يعمل مجلس الخدمات/ سلطة الأراضي الفلسطينية على تشكيل لجنة ثانية لإجراء تقييم ثان		

[1] إن البلدية المعنية في هذه الحالة هي بلدية رفح التي يتم دعمها من قبل صندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF).

[2] المسؤولون هم، المدراء الإقليميون للوزارات الأربعة: الأشغال العامة؛ والمالية؛ والزراعة مع ممثلي سلطة الأراضي الفلسطينية وديوان المحاسبة. وعلى الرغم من أن التعويض يعتبر رسمياً، فإن القانون يعمل على وجه الخصوص على تخويل مدير سلطة الأراضي الفلسطينية بالتماس أية مشورة في إعادة النظر في التعويض إذا لزم الأمر.

صندوق تطوير وإقراض البلديات والبلديات[1] (MDLF)	مجلس الخدمات المشتركة في خان يونس و رفح و دير البلح بدعم سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) كوكيل مؤيد	الوكالات الحكومية الأخرى	الأشخاص المتضررين من المشروع
		الخطوة العاشرة: يتم وضع اللمسات الأخيرة على مستوى التعويض بعد المصادقة عليه من قبل وزارة المالية.	**الخطوة الحادية عشر:** في حال عدم التوصل لأي اتفاق، فإنه يجوز للمالكين التوجه إلى المحاكم.
		الخطوة الثانية عشر: يتم اللجوء إلى التدخل القضائي في حال عدم التوصل إلى أي اتفاق.	

6.4 المبادئ التوجيهية لوساطة المحكمة في حال نشوء خلافات حول التعويض

في حال فشل المفاوضات حول التعويض، وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق بين الجهة التي تعمل على مصادرة الأرض ومالك الأرض، فقد يتم اللجوء إلى وساطة المحكمة من قبل أحد الطرفين أو كلاهما. ومن أجل التوصل إلى حل وسط، فإنه يتوجب على المحكمة أن تأخذ المبادئ التوجيهية التالية بعين الاعتبار:

1. لا يجوز أن يؤثر واقع الاستيلاء على الممتلكات دون موافقة المالك/المستخدم على المحكمة من حيث تقدير قيمة التعويض.
2. أن يتم أخذ قيمة قطع الأرض المتاخمة للأرض المستولى عليها بعين الاعتبار والتي تكون ذات نوعية مماثلة بغض النظر عن الاختلافات في استخدامها.
3. أن يتم التوصل إلى تعويض عادل من خلال تقييم قيمة الأملاك الحالية في السوق في نفس اليوم الذي أعلنت فيه الحكومة اعتزامها مصادرة الأملاك في اثنتين من الصحف الوطنية، وأن يتم صرف النظر عن أية تحسينات أو عمليات تطوير جرى تنفيذها بعد هذا التاريخ.
4. عند تقدير رسوم التأجير التي يجب دفعها لصاحب الأرض، تعمل المحكمة على تقييم رسوم الإيجار السنوية التي تعكس القيمة في تاريخ الإشعار الرسمي.
5. عند تقييم الخسائر الناجمة عن الأضرار، تعمل المحكمة على تقدير قيمة التعويض على أساس مقدار الانخفاض في قيمة الملكية، على نحو ما هو وارد في النقاط السابقة.
6. يجب أن يتم التعويض عن الانخفاض في قيمة تلك الأجزاء من الممتلكات التي لم تتم مصادرتها. ولا يجوز أن تتعدى تقديرات التعويضات ذات الصلة نصف قيمة التعويض الذي يحق أصلاً لصاحب الأرض عن القسم الذي جرت مصادرته من أرضه.
7. أن يتم أخذ الضرر الواقع على المالك نتيجة لتقسيم الأراضي أو نتيجة للممارسات المفوضة بموجب هذا القانون بعين الاعتبار.
8. لا يتم دفع المبلغ المستحق لأولئك المعنيين قبل قيام مسجل الملكية بإصدار شهادة تنص على أن الملكية غير خاضعة لأي من مدفوعات الرهن العقاري. وفي هذه الحالة، يجب أن يتم إيداع المبلغ في خزينة الدولة.

9. في حال تم إيداع المبلغ لدى خزينة الدولة – نظراً لأن المالك لم يعمل على تقديم الوثائق الرسمية، أو لأي سبب آخر – فلا بد من الاحتفاظ بالمبلغ لمدة عام واحد من تاريخ صدور الحكم النهائي. أما الحالات الاستثنائية فهي في حال قررت المحكمة بأنه يجوز صرف المبلغ قبل الموعد المحدد بالعام الواحد، أي، في الحالات التي يكون فيها الشخص الذي يتم تعويضه قادراً على تقديم الوثائق الرسمية من دائرة تسجيل الأراضي، والتي تنص على ملكيته للأرض أو إذا كانت البنية التحتية تثبت استحقاقه في الحصول على التعويض.
10. إن التعويض أو رسوم الإيجار التي يتم دفعها إلى خزينة الدولة أو الشخص (الأشخاص) الذين يحق لهم الحصول عليها تحرر الجهة المستولية على الأرض من أية ادعاءات متعلقة بهذه الأرض.

وأخيراً، وبعد أن يتم دفع التعويض إلى أصحاب الأراضي من قبل خزينة الدولة – أو بعد أن يتم إيداعها بصورة مؤقتة لدى خزينة الدولة، فإنه يتم نقل ملكية الأرض موضع النقاش إلى الجهة التي صادرتها.

6.5 الفجوات بين التشريعات النافذة في فلسطين وبين السياسة التشغيلية(4.12) للبنك الدولي

يغطي التشريع الفلسطيني الحالي بصورة كلية أو جزئية العديد من المعتقدات الرئيسية الواردة في السياسة التشغيلية 4.12 الخاصة بالبنك الدولي، وهذا يشمل:

- اشتراط دفع التعويض في الحالات التي يتم فيها الحصول على الأراضي بصورة قسرية
- الحاجة إلى التعويض عن الأملاك التي يتم الحصول عليها بناءاً على القيمة السوقية الكاملة للممتلكات حسب بيانات الحكم الصادر؛
- اشتراط التعويض عن الخسائر، سواء كانت مؤقتة أو دائمة في إنتاج المحاصيل والأصول الإنتاجية أو عن الضرر الذي يصيبها؛ وكذلك
- توفير سبل مرحلة ما قبل القضاء لتسوية الخلافات وحقوق الاستئناف.

ومع ذلك، فهناك ستة مجالات واسعة يتم فيها تمديد الأحكام المطلوبة بمقتضى السياسة التشغيلية 4.12 لتتجاوز تلك التي يشترطها التشريع الفلسطيني، وهي على النحو التالي:

- التخطيط لإعادة التوطين والمتطلبات الإجرائية

لا يوجد حالياً أي شرط لإعداد خطة عمل إعادة التوطين الرسمية في ظل القانون الفلسطيني، ولا إجراء أي من الأنشطة التي تتألف منها خطة عمل التعويض، كإجراء تعداد سكاني، أو مسح اجتماعي واقتصادي، أو التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع، أو أنشطة الرصد وإعداد التقارير. كما أنه لا توجد إشارة محددة في التشريع إلى التعويض الطوعي. كما أنه لا توجد شروط واضحة في القانون الفلسطيني حول عملية التشاور.

- استحقاق التعويض في فلسطين

يتم بموجب التشريع الفلسطيني تحديد مجموعة من فئات الأشخاص الذين يجب تعويضهم أضيق من تلك التي يتم تحديدها

بموجب السياسة التشغيلية 4.12. فبموجب التشريع الفلسطيني، فإن الهيئات أو الأشخاص الذي يستحقون الحصول على التعويض هم فقط أولئك الذين يمتلكون حقوق ملكية مسجلة، على سبيل المثال، أصحاب الأراضي المسجلين، والمستأجرين المسجلين، والمستخدمين وأولئك الذين يمتلكون حقوق طرف ثالث مسجلة، أو أولئك الذين حصلوا بصورة قانونية على الحق في تسجيل ممتلكاتهم، إلا أنهم، ولسبب ما، لم يقوموا باستيفاء عملية التسجيل. وهذا من المحتمل أن يفضي إلى استثناء العديد من فئات الأشخاص المتضررين ممن يستحقون تلقي التعويض بموجب السياسة التشغيلية 4.12.

- الأحكام المتعلقة بالاستخدام غير المشروع للأراضي في فلسطين

إن القانون الفلسطيني لا ينص على تقديم التعويضات للأشخاص الذين لا يمتلكون سندات الملكية القانونية ، على الرغم من وجود بعض الحالات على أرض الواقع التي قد تختلف عن هذا التشريع. إن هذه الممارسة، على أرض الواقع تمتثل مع السياسة التشغيلية 4.12 الخاصة بالبنك الدولي؛ إلا أنه، ونظراً لعدم وجودها في القانون، فإنه يتم تنفيذها على أساس كل حالة على حدة كما أنه لا يجري رصدها بصورة منهجية.

- نطاق التعويض ومساعدات التسديد

بموجب التشريع الحالي في فلسطين، فإنه يتم دفع التعويض عن فقدان الأراضي، والمباني، والمحاصيل والأرباح، وغيرها من الأضرار الناجمة عن حيازة الأراضي لغرض تنفيذ المشروع. ومع ذلك، فإن نقل الكلفة أو دعم إعادة التأهيل لاسترداد المستوى المعيشي السابق هو غير معترف به في ظل القانون الفلسطيني بوصفه مسؤولية تقع على عاتق الحكومة، كما أنه لا يتم تحميل أية وكالة حكومية مهمة تنفيذ هذه المسؤولية.

- قياس الملكية

بموجب سياسات الحماية الخاصة بالبنك الدولي، فإنه سيتم احتساب قيمة التعويض عن الممتلكات المفقودة على أساس تكاليف الاستبدال الكاملة، وبعبارة أخرى، فإن قيمة التعويض يجب أن تعادل ما من شأنه تمكين الأشخاص المتضررين من المشروع من استعادة سبل عيشهم على المستوى الذي كان عليه قبل عملية التسوية. أما بموجب القانون الفلسطيني، فإن قيمة التعويض تعادل قيمة السوق للمتلكات المفقودة، إلا أنه لا ينطوي على وجود إشارة صريحة للاستهلاك.

- استعادة الدخل

بموجب السياسة التشغيلية 4.12، فإنه لا بد من تقديم التعويض عن فقدان الدخل الذي يأتي كنتيجة مباشرة لتنفيذ المشروع. ومع ذلك، فإن القانون الفلسطيني لا يعترف بتقديم التعويضات عن الدخل المفقود بطريقة من هذا القبيل.

6.6 قضايا تتعلق بالامتثال مع السياسات

قد تنشأ بعض القضايا حيث لا يتم الوفاء كلياً بالأحكام المفصلة الواردة في سياسة البنك الدولي حول التسوية من قبل الأحكام المنصوص عليها في القانون الفلسطيني أو في الممارسة على أرض الواقع. وتنطبق بعض هذه القضايا على مشروع إدارة

النفايات الصلبة في غزة. **وفي الحالات التي يكون من الممكن فيها نشوء مثل هذه القضايا، فإنه تتم الإشارة إلى ترتيبات محددة خاصة بالمشروع لضمان الامتثال الكامل مع السياسة التشغيلية 4.12.**

وبالنسبة لبرنامج إدارة النفايات الصلبة في قطاع غزة، فإن الهيئة النازعة للملكية هي مجلس الخدمات المشترك لمنطقة خدمات المشروع، كما أن الهيئات المنفذة هي البلديات وليست وزارة الحكومة المركزية. وتكون البلديات منتخبة، ومستجيبة للرأي العام المحلي ومعتمدة على حسن نية مواطنيها وسكانها، في حين يعمل طاقم المشروع المؤهل لمجلس الخدمات المشتركة/ صندوق تطوير وإقراض البلديات على تقديم المساعدة الفنية ورصد هذه الحالات لضمان التزامهم الكامل بمتطلبات وشروط الامتثال.

لا تتميز عملية حيازة الأراضي بموجب قانون حيازة الأراضي الفلسطيني بكونها تشاورية بطبيعتها، وتنص على إجراء العمليات الإدارية والقانونية في الإشعار، والاعتراض، والتقييم، والتفاوض وتسوية الشكاوى. في حين تولي سياسة البنك الدولي المزيد من التأكيد على إدخال عنصر التشاور.

في برنامج إدارة النفايات الصلبة في غزة، فإن النطاق الصغير والمحلي للغاية من عمليات مصادرة الأراضي يدعم نهج مفاوضات المجموعة الصغيرة مع تلك الأسر والشركات الصغيرة المتضررة بصورة مباشرة، والتي تقودها البلديات مع المساعدة الفنية التي يقدمها مجلس الخدمات المشتركة.

وقد يكون الأشخاص الأقل ثراءاً، والأقل نفوذاً وتعليماً في وضع غير موات في النظام حيث تتم الهيمنة على عملية تقدير التعويض عن طريق التمثيل الرسمي؛ وحيث لا وجود لأية مبادئ توجيهية أو إجراءات واضحة، أو أي جدول زمني لعملية المفاوضات، ولا سيما في ضوء خطر الهدم؛ كما لا تكون العملية القضائية التي تستغرق الكثير من الوقت والتكاليف متاحة حقاً إلا بالنسبة لأولئك الذين يستطيعون تحمل نفقاتها.

وتكون فئة واحدة محددة من الأشخاص المتضررين عرضة للخطر:

النساء: تشير البيانات التي جرى جمعها من منطقة المشروع فيما يتعلق بملكية الممتلكات إلى أنه لم توجد أية قطع أراضي مسجلة بأسماء النساء، بل كانت هناك مجموعة قليلة فقط من النساء اللواتي امتلكن حصصاً في الأراضي مع أشخاص آخرين، كالورثة. ومع ذلك، فإنه توجد آليات، في ظل القانون، تنص على توفير الأمن المطلق لحقوق أية امرأة من النساء المتضررات من المشروع في الحصول على أي تعويض تستحقنه في ظل المشروع. وبالتالي، فإنه يحق للمالكات من النساء الحصول على التعويض عن الممتلكات وفقاً للحصص التي يمتلكنها.
و هذا يشير إلى أن المرأة سوف تحصل على تعويضات وفقاً لحصاها في الأرض استناداً إلى الوثائق المقدمة و التي تثبت ملكيتها للأرض. و في هذا الصدد ، من المفترض أن لا يكون هناك أي تفرقة على أساس نوع الجنس في أي من المعاملات المتعلقة بقضايا ملكية الأرض و التعويضات. و سيتم في هذا الخصوص اتخاذ التدابير اللازمة لضمان أن تنال المرأة تعويضاً عادلاً و تستفيد مباشرة من مستحقاتها قبل تنفيذ المشروع.

سيكون لوحدة إدارة المشروع بما فيها الموظف الاجتماعي دور حاسم في ضمان مراعاة فوارق الجنس لدى خلال عمليات شراء الأراضي و تحديداً طوال دورة حياة المشروع.

7. التشاور مع الأشخاص المتضررين حول البدائل المقبولة

تم عقد عدة جلسات تشاورية مكثفة لغرض إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة الخاصة بملاك الأراضي المنوي استملاكها. كما عقدت مشاورات أخرى خلال عملية إعداد هذه الوثيقة و هي أيضا لغرض إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة.
تتمحور هذه المشاورات حول مصالح الفئات المهمشة التي ستتأثر بشكل مبدئي من المشروع بما فيهم ملاك الأراضي.
لقد تم استخدام مجموعة من أدوات البحث للتأكد من الوصول للسكان المتأثرين فعلياً. و هذه المجموعة شملت المسوحات الإقصائية ، المقابلات المعمقة ، و المجموعات البؤرية للنقاش . لمزيد من التفصيل عن هذا الموضوع ارجع إلى الفصل 10 من ESIA .
و كما هو موضح في ESIA ، و كجزء من التخطيط و الحد من قضايا إعادة التوطين.
جرى عمل مسح لموجودات ملاك الأراضي في المنطقة المقترحة للمشروع و ذلك بهدف وضع الأساس الذي سيبنى عليه إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة، كما تم تصميم استمارة استبيان استقصائي لجمع المعلومات حول مختلف القضايا المتعلقة بملاك الأراضي، استخدامات الأراضي، معدل الدخل من استغلال الأراضي، و كذلك نوع و قيمة التعويض المرغوب به.
يذكر أنه تم إشراك عدد من ذوي العلاقة في إعداد عملية المسح مثل البلدية ، سلطة الأراضي و وزارة المالية.

على نحو ما جرت الإشارة إليه أعلاه، فقد جرى تنفيذ عدد من جلسات التشاور العامة، وخلال هذه الاجتماعات، أشار ممثلو أصحاب الأراضي (أنظر المحلق الثالث) إلى استعدادهم بيع أو استبدال الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع المقصود. وقد أشارت عملية التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع إلى أن ملكية الأرض قد كانت واضحة؛ وإلى وجود طلب يحركه السوق على الأرض وهو ما يحدد وضع الأسعار؛ وإلى وجود تنوع في مدى ملكية الأراضي (فبعض المزارعين يمتلكون 120 دونماً، في حين يمتلك آخرون 12 دونم) الأمر الذي يؤثر بالتالي على آرائهم حول ما إذا كان بيع الأرض أم مجرد مبادلتها هو الطريقة المحبذة. كما ناقش الأشخاص المتضررون من المشروع آليات سبل الانتصاف التي تعتبر أكثرها ملائمة بالنسبة إليهم للوصول في سياق هذا المشروع. كما تتضمن عملية التشاور أيضاً تنفيذ زيارة ميدانية إلى موقع مكب النفايات الحالي في (صوفا) والتحقيق في سعر السوق لهذه الأرض.

وقد تم تشكيل مجموعة مركزية أصغر من ممثلي أصحاب الأراضي لتعمل على تمثيل جميع أصحاب الأراضي، كما جرى تخويل هذه المجموعة في التفاوض على عقود حيازة الأراضي مع ممثلي السلطة المختصة.

أنواع الخسائر	فئة الأشخاص المتضررين من المشروع	الاستحقاق المقترح	ملاحظات
فقدان الأرض	الملاك القانونيون	التعويض على أساس مبادلة الأرض التي تراعي قيمة الأرض	مساحة الأرض الحالية اللازمة من أجل وجود مكب بمساحة 216 دونم، ومحطة تدوير وثلاث خلايا. الأرض المملوكة هي بمساحة 442 دونم.

8. المسؤولية المؤسسية للتنفيذ والإجراءات اللازمة لرفع المظالم

توفر الخطة التالية لمحة عامة حول المسؤوليات المؤسسية للتنفيذ وخطة عمل التسوية.

مراحل التنفيذ	الجهة	المسؤوليات
إعداد المشروع	صندوق تطوير وإقراض البلديات	1. المشاورات مع الأشخاص المتضررين من المشروع حول الآثار السلبية للمشروع والتعويض من بين عدد من القضايا الأخرى 2. إعداد خطة عمل التعويض المختصرة (مع رصد آليات رفع المظالم وغيرها من القضايا) استناداً إلى تعداد سكاني وأيضاً بناءاً على المشاورات. 3. المساعدة في تأمين الموارد المالية اللازمة للتعويض أو المساحات اللازمة من الأراضي من أجل تبادل الأراضي. 4. وجود نسخة مترجمة ومتاحة من خطة عمل التعويض المختصرة بنسختيها المسودة والنهائية تكون متاحة للمجتمعات في شكل وطريقة يسهل عليهم الوصول إليها.
	مجلس الخدمات المشترك (خان يونس و رفح دير البلح)	1. التعريف النهائي للأراضي ولشروط حيازتها 2. تشكيل لجنة حيازة الأراضي (مع عضوية الأشخاص المتضررين من المشروع) 3. تشكيل اللجنة الاجتماعية
	سلطة الأراضي الفلسطينية	للتأكيد النهائي على ملكية الأراضي التي جرى الحصول عليها من خلال التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع
	البلدي	1. تحديد جميع الأشخاص المتضررين، وإجراء المشاورات معهم وتقديم المشورة إليهم حول حقوقهم 2. الإفصاح محلياً عن خطة عمل التعويض المختصرة للأشخاص المتضررين 3. متابعة جميع المسائل والأمور التي تهم الجمهور والمنظمات غير الحكومية مع مراعاة أية شكاوى قد تنشأ خلال عملية التنفيذ. 4. إجراء الاتصالات المباشرة مع الأشخاص المتضررين إما بصورة فردية أو ضمن محموعات.
	وزارة المالية	تخصيص الميزانية اللازمة من أجل التعويض
المفاوضات	البلدية/ مجلس الخدمات المشترك	1. الشروط المرجعية للجنة حيازة الأراضي واللجنة الاجتماعية ورزمة دعم سبل العيش للمنظمات غير الحكومية 2. عقد الاجتماعات التشاورية مع الأشخاص المتضررين من المشروع في موقعي المكب الجديد والقديم، وإعلامهم بشأن خطة عمل التعويض المختصرة وكذلك حيال حقهم في الحصول على التعويضات، واستكشاف أولوياتهم 3. تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة 4. إجراء الاتصال المجتمعي (العمليات اليومية)
	لجنة حيازة الأراضي لمجلس الخدمات المشتركة فيخان يونس و رفح دير البلح	تحديد قيمة التعويضات الفصل في التظلمات تخطيط التفاوض ووضع العرض النهائي تقديم التوصية بقبول رزمة التعويضات إلى وزارة المالية أو سلطة الأراضي

مراحل التنفيذ	الجهة	المسؤوليات
		الفصل في الاستئناف ضد قيم حيازة الأراضي أمام المحاكم
	وزارة المالية	التصديق على اتفاقيات التعويض وتحويل الأموال إلى الأشخاص المتضررين من المشروع
الملكية والدفع	وزارة المالية	التصديق على اتفاقيات التعويض وتقديم الأراضي البديلة
	سلطة الأراضي	بت النهائي في المنازعات المتعلقة بحقوق الملكية والتعويض والتي لا يكون من الممكن حلها ودياً
	الرصد الخارجي	ضمان الامتثال مع اتفاقيات التمويل.

9. الشكاوى والتظلمات

لقد جرت مناقشة القضية المتعلقة بآليات تحقيق الانتصاف، والغرض منها وأفضل السبل إلى وضع مثل هذه الأنظمة مع الأشخاص المتضررين من المشروع، وغيرهم من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك أعضاء البلدية ومجلس الخدمات المشتركة.

وهناك قنوات رسمية وغير رسمية لالتماس الانتصاف في الشكاوى والتظلمات. ووفقاً لما تفيده المقابلات التي جرى تنفيذها مع الأشخاص المتضررين من المشروع، فقد أشار أولئك الأشخاص إلى وجود خطوات متعددة لزيادة الإجراءات الشكلية، والتي يتم إتباعها من أجل تحقيق الانتصاف في الشكاوى والتظلمات. وتتمثل الخطوة الأولى في الاستفادة من شيوخ القبائل، والذين يمثلون جهة داخلية، ومع ذلك، معترف بها وتحظى بالاحترام، من أجل طرح شكاوى المجتمع وتظلماته. وغالباً ما يسعى أعضاء المجتمع إلى التماس سبل الانتصاف بصورة غير رسمية على المستويات المحلية، وتكون هذه العملية، في جزء منها، معتمدة على مدى تعقيد المسألة. وفي أعقاب مثل هذه الآليات غير الرسمية (والتي يوافق الأشخاص المتضررون من المشروع على أنها متاحة لهم)، فقد جرى العمل على تأسيس آليات تتصف بقدر أكبر من الرسمية على النحو الوارد وصفه أدناه:

- لقد عمل مجلس الخدمات المشتركة لدير البلح ورفح على تأسيس **لجنة اجتماعية** مستقلة (تتضمن في عضويتها بعض الأشخاص المتضررين من المشروع) لتحقيق الانتصاف والتعامل مع التظلمات والشكاوى التي يتم تقديمها على مستوى المشروع. كما تتألف اللجنة أيضاً من عدد من الأطراف الفاعلة من المجتمع المحلي، ممن يمثلون أصحاب الأراضي والقادة في المجتمع المحلي. وستعمل هذه اللجنة المحلية على رصد عملية تنفيذ خطة عمل التعويض وضمان وجود التمثيل الجيد لجميع الأشخاص المتضررين من المشروع، والتأكد من أنه يتم منحهم جميع المزايا التي يستحقونها. وفي حال عدم اتباع العمليات الصحيحة، فإن هذه اللجنة الاجتماعية ستتأكد من إجراء التواصل السليم مع السلطات التي توكل إليها مهمة تنفيذ خطة عمل التعويض. وسيتم التأكد من أن جميع الأشخاص المتضررين من المشروع يعون وجود هذه اللجنة، وتوفر آليات الانتصاف (بما في ذلك عدد محدود من الأيام التي يتوجب خلالها على البنك الدولي تقديم الرد). ومن المتوقع أن تعمل اللجنة الاجتماعية بصورة وثيقة مع جميع الأطراف ليتم عكس

التقدم المحرز ونوعية عملية التعويض والإبلاغ عن أية مشكلات أو معيقات إلى البنك الدولي.

- *الطعن في نية المصادرة.* نظراً لأنه سيتم تقديم التعويضات إلى أصحاب الأراضي، ولضمان كون العملية قد كانت معلومة للجميع، وكشرط للحصول على الترخيص، فإنه سيتم الإعلان عن ذلك في اثنتين من الصحف العربية، القدس وفلسطين، لفترة تصل إلى 15 يوماً بعد عملية الإعلان عبر شبكة الإنترنت عن تنفيذ المشروع، كما يكون من الممكن إيداع الطعون الخطية ضد المشروع لدى بلدية رفح. وسيتم النظر في جميع الطعون المقدمة خطياً من قبل مجلس الخدمات المشتركة. كما سيتم النظر أيضاً في الطعون التي يمكن تعديلها من خلال التعديلات في التصميم.

- *الاستئنافات على أساس الملكية المتنازع عليها.* قد تنشأ المنازعات والخلافات حول من يستحق الحصول على التعويض. وقد يكون من شأن الافتقار إلى التوثيق الرسمي حول وضع قطعة الأرض أو اتفاقية الإيجار أن يفضي إلى نشوء خلافات من هذا القبيل، الأمر الذي يؤثر على تطبيق خطة عمل التعويض المختصرة. وقد تغدو مثل هذه الحالات واحدة من المعيقات الرئيسية في المشروع الذي يعتزم تنفيذه، نظراً لكون ملكية الأرض لا تكون مسجلة لدى سلطة الأراضي. ويتم وصف ملكية الأرض هنا بوصفا أراضي حبال السبع (Habal El Sabaa) والتي لا تكون مسجلة لدى مكتب التسجيل التابع لسلطة الأراضي.

بالإضافة إلى ذلك، وفي حال وفاة المالكين، ونقل ملكية أرضهم مع وجود نزاعات حول ملكية هذه الأرض، فإنه توجد عملية قائمة يكون من خلالها التحقق من وضع ملكية الأرض من قبل سلطة الأراضي الفلسطينية ووزارة المالية ومجلس الخدمات أمراً ضرورياً. وقد يشمل هذا عدداً متنوعاً من الوثائق:

- نسخ عن صكوك ملكية الأرض، وسندات الرهن العقاري، وإيصالات الإيرادات أو غيرها من المناقصات القانونية التي تظهر ملكية الاستئجار؛
- في حال قام المستأجر بزراعة الأرض أو تأجيرها، فلا بد من تقديم الوثائق الثبوتية حول وجود تفاهم بين صاحب الأرض والمؤجر؛ وكذلك
- لتقديم الإثبات على الإقامة، فلا بد من إتاحة قائمة الناخبين أو أي سجل رسمي آخر.

وسيحاول مجلس الخدمات العمل على تسهيل التوصل إلى اتفاق مع ممثلي أصحاب الأراضي في إطار المشروع، وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق، فسيتم إحالة القضية إلى المحكمة من أجل البتّ فيها. ويحق لأصحاب الأراضي الأفراد أو المستأجرين الاستئناف من خلال إجراءات المحكمة، كما أنهم قد يرغبون في القيام بذلك. وستكون القرارات والأحكام الصادرة عن المحكمة حول الملكيات المتنازع عليها، واتفاقيات الحيازة أو المليكة ملزمة لجميع الأطراف.

الطعن في *قيمة التعويض.* ستعقد المحكمة جلسات الاستماع في الطعون ضد المستويات المقدرة من التعويض التي جرى تقديمها من قبل مجموعة أو أفراد من أصحاب الأراضي. وستعمل المحكمة على مراجعة كل قضية مرفوعة أمامها والتوصل إلى واحدة من التوصيات الثلاثة التالية:

- تأكيد العرض الأصلي؛
- اقتراح عرض منقح في جلسة الاستماع؛ وأيضاً،
- وضع مبادئ توجيهية جديدة لتطوير عرض منقح ليتم تطويره في إطار التفاوض.

وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق مع ذلك، في ظل المبادئ التوجيهية المنقحة، فإنه سيكون على مجلس الخدمات التأكيد خطياً على التفاصيل الواردة في آخر عرض للأشخاص المعنيين أو لممثليهم الشرعيين، وإحالة المسألة مجدداً إلى المحكمة. وسيكون الحكم الصادر عن المحكمة ملزماً لجميع الأطراف. وستستمر عملية حيازة الأراضي على أساس التغييرات في قيم التعويضات التي تقررها المحكمة.

10. الترتيبات اللازمة لعمليتي المتابعة والتنفيذ

من المتوقع وجود أربعة أشكال لمتابعة خطة عمل إعادة التوطين المختصرة:

- ستقوم **اللجنة الاجتماعية** برصد عملية تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة خلال جميع مراحلها. وستكون اللجنة الاجتماعية مسؤولة عن ضمان التشاور الفعال مع جميع أصحاب الأراضي وممثليهم، والإنصاف في الاتفاقية، والتنفيذ السليم لعملية التعويض وآثارها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لخطة إعادة التوطين المختصرة.

- **الرقابة الداخلية.** سيقوم مجلس الخدمات المشتركة في دير البلح ورفح، وبالتنسيق الكامل مع صندوق تطوير وإقراض البلديات – وحدة إدارة المشروع، بتنفيذ عملية الرقابة الداخلية لرصد تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة. وستعمل هذه الجهات على رصد التقدم المحرز في تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة مقابل أهداف الأداء التي جرى تحديدها في وقت مسبق، وتسهيل عمل المراقبين الخارجيين والمستقلين، من خلال الحفظ الفعال للسجلات وإعداد التقارير الدورية حول التقدم المحرز في سير العمل في المشروع. وستعمل البلديات على توفير الإنذار المبكر بشأن الصعوبات والشواغل المرتبطة بخطة عمل التعويض المختصرة في إطار المشروع، كما ستتأكد من أنه تجري معالجة مخاوف الأشخاص المتضررين من المشروع على نحو ملائم وكاف من قبل المشروع. وستعمل الأطراف، بصورة مشتركة، على التأكد من أنه يجري تقديم التعويضات إلى الأفراد المناسبين وبما يتوافق مع اتفاقيات التعويض.

- **خدمات الاستشارة الخارجية:** سيتم التعاقد مع شركة استشارية من قبل صندوق تطوير وإقراض البلديات – وحدة إدارة المشروع لتقديم الدعم حول عمليتي التصميم والتنفيذ المفصلتين للخطط والتدابير المقترحة المختلفة المذكورة أعلاه أو أي خطط أو برامج إضافية تكون مقبولة وتضمن المعاملة المناسبة للأشخاص المتضررين من المشروع. كما ستكون الشركة الاستشارية مسؤولة أيضاً عن عمليات إعداد التقارير الدورية حول التقدم المحرز في سير العمل والتحديات التي تواجهها عملية التنفيذ.

- **الرصد من قبل البنك الدولي:** ستعمل بعثات الإشراف التابعة للبنك الدولي على تنفيذ عملية مراجعة منتظمة ومنهجية للتقدم المحرز في تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة وبلورة المذكرات للإشارة إلى النتائج التي توصلت إليها تلك البعثات.

- **التقييم نصف الفصلي/تقييم نهاية المشروع المستقل:** سيتم تكليف فريق بإجراء مراجعة مستقلة للتقدم المحرز في عملية التنفيذ وأية مشكلات، ومناقشتها قبل عملية المراجعة نصف الفصلية. وسيتم خلال عملية المراجعة هذه إجراء الزيارات الميدانية وعقد التشاورات مع الأشخاص المتضررين من المشروع لتحديد تجاربهم، وتوثيق المشاكل، والحلول وأية قضايا عالقة، مع تقديم التوصيات. وسيمثل الإجراء الذي سيتم اتخاذه في ضوء هذه المراجعة عنصر تقرير استكمال تنفيذ المشروع، على النحو المطلوب في إجراءات البنك الدولي. ولا يعتبر البنك الدولي المشروع مكتملاً تماماً إلا بعد تسجيل المخرجات المرضية لخطة عمل التعويض المختصرة.

11. الجدول الزمني والميزانية

إن النفقات التي تنطوي عليها عملية تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة هذه هي التكاليف التي يجب أن يغطيها المشروع لتعويض أصحاب الأراضي عن حيازة الأراضي. وتمثل خطة عمل التعويض المختصرة المبادئ التي تم استناداً إليها تقدير التكاليف.

ويمكن تلخيص الميزانية المرتبطة بخطة عمل التعويض المختصرة هذه، على النحو التالي (بالدولار الأمريكي):

حدود التعويض	ميزانية مكب النفايات الصلبة في صوفا (بالدولار الأمريكي) [3]
حيازة الأراضي للمرحلة الأولى (216 دونم × 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد**)[4]	2,160,000
حيازة الأرض للمرحلة الثانية (256 × 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد)	2,560,000
حيازة الأرض للمرحلة الأولى في حال التعويض عن كامل الأرض المملوكة وليس الموقع المقصود فقط.[5]	4,720,000

---

[3] الميزانية هي لغرض التمويل وهي قائمة على النطاق الواسع من قيمة الأرض القابلة للتفاوض عليها؛ وسيكون النطاق المتدني للميزانية أقل بحوالي 60%

[4] تتعرض خطة عمل التعويض المختصرة إلى عدد من العوامل التي قد تؤثر على فعاليتها في التقليل من المخاطر الاجتماعية المرتبطة بعملية تنفيذ المشروع المقترح. وترتبط هذه المخاطر بأصحاب المصلحة ذوي النفوذ على المستوى المحلي وما فوق المحلي ممن يحاولون ضرب خطط التعويض أو بعدم نقل أو تمثيل الشواغل والمصالح الخاصة بالمجموعات المستضعفة بصورة جيدة في منابر الحوار. وقد تم من خلال خطة عمل التعويض المختصرة تقديم السياسات والأهداف المصممة لحماية مصالح الأشخاص المتضررين من المشروع والتي قد تتأثر سلبياً من جراء تنفيذ المشروع بحيث يتم الحد من المخاطر الاجتماعية كما يتم تقوية الدعم الإقليمي والمحلي للمشروع

[5] تصف دراسة الجدوى المساحة اللازمة لتوسيع الموقع الحالي المستخدم للتخلص من النفايات الصلبة، ومحطة التدوير، والوحدات الستة ليتم استخدامها في المستقبل. مع ذلك، فهي لا تتضمن أية مساحات إضافية يتوجب العمل على تخصيصها من أجل خدمات أخرى مرتبطة بعمل المكب، كالمساحات اللازمة من أجل إيقاف وتنظيف السيارات. وهذا يشير إلى إمكانات تبادل الأرض بكاملها والتي يمتلكها المالكون وحل المشكلة المتوقعة التي ستنشأ عندما يرفض المالكون تقديم جزء من أرضهم للمشروع والاحتفاظ بالأجزاء المتبقية منها.

الملحق رقم (1): قائمة بأسماء مالكي الأراضي في منطقة المشروع

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
1	راضي سليمان أبو ريدة	90.000
2	صلاح الدين شبير	20.870
ورثة سعيد محمد الشاعر		65.000
3	آمنة الملاحي الشاعر (الزوجة)	
4	كمال سعيد الشاعر (متوفى ولديه أبناء في السعودية)	
5	محمد سعيد الشاعر	
6	حيدر سعيد الشاعر	
7	رياض سعيد الشاعر (متوفى ولديه أبناء في السعودية)	
8	ماهر سعيد الشاعر	
9	محمود سعيد الشاعر	
10	خالد سعيد الشاعر	
11	جمال سعيد الشاعر	
12	أنور سعيد الشاعر	
13	نعيمة سعيد الشاعر	
14	إنصاف سعيد الشاعر	
15	راوية سعيد الشاعر	
16	فاطمة سعيد الشاعر	
17	جميلة سعيد الشاعر	
18	عبد الله سعيد الشاعر	
19	عايدة سعيد الشاعر	
ورثة عبد الكريم الشاعر		65.000
20	ميسر عيد بربخ (الزوجة)	
21	عدنان عبد الكريم الشاعر	
22	زياد عبد الكريم الشاعر	
23	هشام عبد الكريم الشاعر	
24	عصام عبد الكريم الشاعر	
25	عماد عبد الكريم الشاعر	
26	عطاف عبد الكريم الشاعر	
27	نبيلة عبد الكريم الشاعر	
28	هالة عبد الكريم الشاعر	
29	مها عبد الكريم الشاعر	
30	تهاني عبد الكريم الشاعر	
ورثة عبد الله الشاعر		65.000
31	مرزوقة قشطة (الزوجة)	
32	محمد عبد الله الشاعر (متوفى)	
33	أحمد عبد الله الشاعر	
34	محمود عبد الله الشاعر	
35	جهاد عبد الله الشاعر	
36	وليد عبد الله الشاعر	
37	منير عبد الله الشاعر	
38	فاطمة عبد الله الشاعر	
39	مريم عبد الله الشاعر	
40	ليلى عبد الله الشاعر (متوفية)	

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
41	وفاء عبد الله الشاعر	
42	آمنة عبد الله الشاعر	
43	رائد موسى جمعة أبو سنيمة	12.000
	ورثة عبد الرحمن أبو سنيمة	67.678
44	ناصر عبد الرحمن أبو سنيمة	
45	غادة عبد الرحمن أبو سنيمة	
46	هانية عبد الرحمن أبو سنيمة	
47	سليمان سلمي اللولحي	
48	رمضان أخمد غلبان	
49	موسى عطوة أبو سنيمة	
50	فوزي موسى أبو سنيمة	
51	أحمد فرج أبو سنيمة	
52	أسامة ابراهيم أبو عنزة	
	ورثة إسماعيل أبو سنيمة	10.661
53	سلمى عطاوي أبو سنيمة (الزوجة)	
54	نور الدين اسماعيل أبو سنيمة	
55	كمال الدين اسماعيل أبو سنيمة	
56	محمد اسماعيل أبو سنيمة	
57	سعد الدين اسماعيل أبو سنيمة	
58	زينب اسماعيل أبو سنيمة	
59	بسمة اسماعيل أبو سنيمة	
60	وفاء اسماعيل أبو سنيمة	
	ورثة رزق سالم حسن العطار	6.995
61	نصرة (الزوجة)	
62	خضرة (الزوجة)	
63	سلمان رزق سالم حسن العطار	
64	محمد رزق سالم حسن العطار	
65	أحمد رزق سالم حسن العطار	
66	فريد رزق سالم حسن العطار	
67	عبد الله رزق سالم حسن العطار	
68	حمدة رزق سالم حسن العطار	
69	بسمة رزق سالم حسن العطار	
70	سلمان رزق سالم العطار	4.000

ملحق رقم (2): قائمة بأسماء مالكي الأراضي للمرحلة الأولى للمشروع

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
1	راضي سليمان أبو ريدة	80.900
2	صلاح الدين شبير	20.870
	ورثة عبد الكريم الشاعر	55.650
3	ميسر عيد بربخ (الزوجة)	
4	عدنان عبد الكريم الشاعر	
5	زياد عبد الكريم الشاعر	
6	هشام عبد الكريم الشاعر	
7	عصام عبد الكريم الشاعر	
8	عماد عبد الكريم الشاعر	
9	عطاف عبد الكريم الشاعر	
10	نبيلة عبد الكريم الشاعر	
11	هالة عبد الكريم الشاعر	
12	مها عبد الكريم الشاعر	
13	تهاني عبد الكريم الشاعر	
	ورثة عبد الله الشاعر	46.230
14	مرزوقة قشطة (الزوجة)	
15	محمد عبد الله الشاعر (متوفى)	
16	أحمد عبد الله الشاعر	
17	محمود عبد الله الشاعر	
18	جهاد عبد الله الشاعر	
19	وليد عبد الله الشاعر	
20	منير عبد الله الشاعر	
21	فاطمة عبد الله الشاعر	
22	مريم عبد الله الشاعر	
23	ليلى عبد الله الشاعر (متوفية)	
24	وفاء عبد الله الشاعر	
25	آمنة عبد الله الشاعر	
	ورثة إسماعيل أبو سنيمة	11.350
26	سلمى عطاوي أبو سنيمة (الزوجة)	
27	نور الدين اسماعيل أبو سنيمة	
28	كمال الدين اسماعيل أبو سنيمة	
29	محمد اسماعيل أبو سنيمة	
30	سعد الدين اسماعيل أبو سنيمة	
31	زينب اسماعيل أبو سنيمة	
32	بسمة اسماعيل أبو سنيمة	
33	وفاء اسماعيل أبو سنيمة	
	إجمالي	215.000

ملحق رقم (3): قائمة ممثلي أصحاب الأراضي

الرقم	اسم مالك الأرض
1	هشام عبد الرحمن الفرا
2	راضي سليمان أبو ريدة
3	صلاح الدين شبير
4	حيدر سعيد الشاعر
5	زياد عبد الكريم الشاعر
6	منير عبد الله الشاعر
7	رائد موسى أبو سنيمة
8	سليمان سلمي اللولحي
9	رمضان أحمد الغلبان
10	موسى عطوة أبو سنيمة
11	فوزي موسى أبو سنيمة
12	أحمد فرج أبو سنيمة
13	أسامة ابراهيم أبو عنزة
14	سعد الدين اسماعيل أبو سنيمة
15	سلمان رزق سالم حسن العطار

ملحق رقم (4): توثيق حيازة الأراضي لمكب النفايات صوفا الحالي

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ محضر إستلام قطعة أرض لمجمع النفايات برفح ﴾

أنه في الساعة العاشرة من صباح يوم الأربعاء الموافق ١٥ / ١ / ١٩٩٧م وبناءاً على توجيهات رئيس البلدية والمجلس البلدى توجهت لجنة من البلدية لإستلام موقع الأرض المقترحة لإقامة مكب للنفايات عليها وكانت اللجنة مكونة من :

١- عبد الحميد الشاعر — عضو مجلس بلدى وعضو لجنة شراء الأرض المعاينة
٢- م. إبراهيم النحال — مدير دائرة المشاريع والتطوير بالبلدية
٣- د. على برهوم — مدير دائرة الصحة والبيئة بالبلدية
٤- محمد أبو صيام — رئيس الرقابة العامة
٥- محمود يوسف — سكرتير البلدية

وقد وصلت اللجنة إلى قطعة الأرض المقترحة والتى تقع فى قرية الصوفى من أراضى السبع فى القسيمة رقم ٢ من القطعة رقم ٤ والبالغ مساحتها الإجمالية ٢٦٦٤٠ متراً مربعاً (ست وعشرون دونماً وستمائة وأربعون متراً مربعاً) .

وقد تم معاينة الأرض التى تبين أنها أرض فضاء مزروعة بمحصول شتوى هو القمح وبها غرفة من حجر البلوك معروشة بالزينكو والأرض عبارة عن قطعتين متلاصقتين ، القطعة الأولى يبلغ طولها من الشرق ٢١٢,٨٠ م ويحدها أرض الفرا ومن الغرب ٢٠٩ م ويحدها محمد أبو سنيمة ومن الجنوب ١٠٣,٨٠ م ويحدها شارع ترابى بعرض ٤ أمتار ومن الشمال ١٠٤,٠ متر ويحدها عطوة أبو سنيمة .

والقطعة الثانية الملاصقة للقطعة الأولى يبلغ طولها من الشرق ٦٤م ويحدها القطعة الأولى ومن الغرب ٦٤م ويحدها عبد الرحمن أبو سنيمة ومن الجنوب ٧٤,٤٠م ويحدها محمد أبو سنيمة ومن الشمال ٧٤,٤٠م ويحدها عطوة أبو سنيمة .

وبعد الإطلاع على أوراق الأرض المقدمة وهى :

١- إيصال رقم ٤٦٠٩٠ من دائرة الضريبة والدخل والأملاك بإسم / إسماعيل وأخيه إبراهيم أبو سنيمة بتاريخ ٢٦ / ١٠ / ١٩٩٦م .

٢- عقد قسمة رضائية ونهائية بين إبراهيم أبو سنيمة وورثة أخيه إسماعيل جمعة أبو سنيمة مصدق من المحامى عزام عبد الله الأسطل والمحامى لباد طالب الكمالات ولجنة إصلاح منطقة القرارة والأطراف المعنية والشهود بتاريخ ٢١ / ١٠ / ١٩٩٥م .

الطرف الأول (المباشر)
رجا ممدوح عبد الماجد

٣- وكالة خاصة من إبراهيم جمعة أبو سنيمة إلى رجاء ممدوح النصاصرة صادرة من سفارة دولة فلسطين فى الأردن (عمان) رقم ٤٦ / ٩٦ بتاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٦م مصدقة من وزارة العدل فى السلطة الوطنية الفلسطينية بتاريخ ٢ / ١ / ١٩٩٧م .

٤- ومرفق صورة من الموقع العام والخاص ومبين عليهما الحدود والأبعاد بمعرفة المهندس ومساح مرخص / مصطفى شحدة زعرب بتاريخ ١٩ / ١٢ / ١٩٩٦م .

وحيث أن المجلس البلدى أقر فى جلسته العادية رقم ٢٩ بتاريخ ١٥ / ١٢ / ١٩٩٦م فى القرار رقم ٦٤ / ٩٦ شراء قطعة الأرض المذكورة والمبينة أعلاه بسعر ٦.٧ دينار أردنى للمتر المربع الواحد وبسعر إجمالى قدره ١٧٨٤٨٨ دينار أردنى وذلك حسب تقرير اللجنة المشكلة بقرار مجلس بلدى ٤٤ / ٩٦ .

وعلى هذا تم الإستلام والتسلم والله على ما نقول شهيد .

وذلك بحضور وكيل البائع رجاء ممدوح عيد النصاصرة ، الموقع أدناه .

توقيع لجنة الإستلام :

عبد الحميد الشاعر	إبراهيم النحال	د. على برهوم	محمد أبو صيام	محمود يوسف
[signature]	[signature]	د. [signature]	[signature]	[signature] 15.1.97

توقيع البائع
رجاء ممدوح عيد النصاصرة

توقيع المشترى

MUNICIPALITY OF RAFAH

شاهد	شاهد	شاهد

مجدى جابر المحمدى
المحامى

السلطة الوطنية الفلسطينية
وزارة الحكم المحلي
بلدية رفح

Palestinian National Authority
Ministry of Local Affairs
Rafah Municipality

بسم الله الرحمن الرحيم

محضر اجتماع لجنة شراء أراضي
مكب النفايات في المنطقة الشرقية

تم الاجتماع يوم ١٤/١/١٩٩٧ في حضور الساعة الثانية بناء على قرار المجلس البلدي بتشكيل هذه اللجنة وكان الحضور :-

١- رئيس البلدية م. محمد حسني زعرب
٢- عضو مجلس م. عزات الدواهيكي
٣- عضو مجلس م. فؤاد حامض
٤- عضو مجلس م. عبد الحميد الشاعر
٥- عضو لجنة د. م. رضوان

وتم حضور المهندس ديب عواد والحاج عبد الناصر كوارد.

وتم مناقشة سعر الأرض والأوراق القانونية واستلام الأرض وتم الاتفاق على التالي :-

١) يتم استكمال اجراءات الشراء على أساس السعر الجديد وهو ٦,٧ للمتر المربع ويتم حساب المساحة على هذا الأساس

٢) لا يتم دفع أية مبالغ قبل اتمام عملية الشراء القانونية ومصادقة وزارة الحكم المحلي واستكمال الاجراءات القانونية

٣) يتم دفع ٥٠,٠٠٠ دينار (خمسون ألف دينار) دفعة أولى بعد استكمال الأوراق القانونية والتسجيل

٤) يتم تقسيط باقي المبلغ على ٣ دفعات متساوية وتدفع كل ٣ شهور بأقساط متساوية وتبدأ من الشهر التالي للشراء للقسط الأول

٥) ليتم امضاء اعضاء اللجنة على هذا الاتفاق

محمد زعرب — عزات الدواهيكي — فؤاد حامض — عبد الحميد الشاعر — د. ر. رضوان

٩٧/١/١٤

عبد الناصر كوارد — م. ديب عواد

عقد إتفاق على بيع قطعة أرض

الطرف الأول : ابراهيم جمعة امراحيل ابوسنيمة من مواليد بئرالسبع ويحمل جواز سفر أردني رقمه(٧٣٠٤٣٧) وينوب عنه وكيله السيد / رجاء ممدوح عيد التصاصرة من سكان مدينة رفح ويحمل هوية رقم (٩٢٩٧٩٤٤٥١)بتوكيل صادر من سفارة فلسطين بعمان والذي يحمل رقم ٤٦ صفحة ٩٦/٧٢ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٣٠م والمصدق من وزارة العدل للسلطة الفلسطينية بتاريخ ١٩٩٧/١/٢م بصفته بائعا

الطرف الثاني : بلدية رفح ويمثلها المهندس / سعيد فتحي زعرب بصفته رئيس البلدية

جهة الإتفاق : أقر الطرفان انهما أهل للتعاقد والقيام بجميع التصرفات القانونية وإتفقا على ما يلي:ـ

أولاً : يملك الطرف الأول ويتصرف في قطعة الأرض رقم (٤) قسيمة رقم (٢) وتبلغ مساحتها (٢٦٦٤٠) م٢ ستة وعشرون ألف وستمائة وأربعون متر مربع وهي من أرض عشيرة الصوفي ويحدها من الشرق آل القرا ومن الغرب محمد وعبدالرحمن أبوسنيمه ومن الشمال عطوه أبوسنيمه ومن الجنوب شارع بعرض أربعة أمتار .

ثانياً : يقر الطرف الأول بأن ملكية قطعة الأرض المذكورة في البند الأول آلت إلي موكله عن طريق الميراث والمسجله في المالية بإسم الطرف الأول .

ثالثاً : اتفق الطرفان الأول بصفته بائعاً والثاني بصفته مشترياً على البيع والشراء لمساحة الأرض المذكورة في البند الأول وذلك بثمن وقدره(١٧٨٤٨٨) دينار أردني { مائة وثمانية وسبعون الف واربعمائة وثمانية وثمانون دينار أردني } إستلمها الطرف الأول من الطرف الثاني كاملةً بشيكات عند التوقيع على العقد ويعتبرهذا التوقيع بمثابة مخالصة نهائية عن كامل ثمن الأرض .

رابعاً : تم بيع قطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٦٦٤٠) مترا مربعاً بواسطة وكيل الطرف الأول رجاء ممدوح التصاصرة بتوكيل رقم سجل (٤٦) صفحة ٩٦/٧٢ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٣٠م والصادر من سفارة دولة فلسطين بعمان والمصدق من وزارة العدل للسلطة الفلسطينية بتارخ ١٩٩٧/١/٢م وهذا التوكيل يبيح التصرف في الأرض والبيع .

خامساً : يلتزم الطرف الأول بتسليم قطعة الأرض المذكورة عاليه إلى الطرف الثاني خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن أو الحجز والإختصاص والوقف والحكر وحقوق الإنتفاع والإرتفاق ظاهرة أو خفية لأي شخص كان أو أي جهة رسمية كانت .

سادساً : يلتزم الطرف الأول بعدم التعرض والإستحقاق على ملكية قطعة الأرض المذكورة في البند الأول إلي الطرف الثاني سواء من قبل نفسه أو من قبل الغير وفي حالة التعرض والإستحقاق على ملكية قطعة الأرض من قبل الطرف الأول أو من قبل الغير يتكفل الطرف الأول بإزالة هذا التعرض والإستحقاق على نفقته الخاصة .

سابعاً : يعتبر هذا العقد خاضعا للتنفيذ العيني ويحق للطرف الثاني تنفيذه تنفيذاً عينياً .

ثامناً : يلتزم الطرف الأول بالإقرار والإعتراف ببيع قطعة الأرض المذكورة للطرف الثاني وذلك أمام أي جهة رسمية وأمام أي مختص ومسئول .

تاسعاً : يلتزم الطرف الأول بأن يأذن للطرف الثاني بالتصرف في قطعة الأرض المذكورة تصرفا مطلقاً كالبيع والتاجير وبالإنشاء والتعمير والتغيير والتبديل والغرس كيفما يشاء والتصرف تصرف المالكين بملكهم .

عاشراً : يعتبر هذا البيع باتا ولا يجوز الرجوع أو نكوله أو فسخه من أحد الطرفين .

حادي عشراً : حرر هذا العقد من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة ويحفظ الأصل لدى المستشار القانوني لبلدية رفح .

تحريراً في ١٥ / ١ / ١٩٩٧ م .

الطرف الاول (البائع) رجا ممدوح عيد التصاصرة
ابراهيم جمعة امراحيل ابوسنيمه وينوب عنه
بالوكالة رجاء ممدوح عيد التصاصرة

الطرف الثاني (المشتري)
بلدية رفح ويمثلها المهندس
سعيد فتحي زعرب بصفته رئيس البلدية



شــاهد
شــاهد
شــاهد
د. علي زهوم

ملحق رقم (5) استمارة استبيان ممثلي ماليكة الأراضي

استمارة استبيان مالكي الأراضي بمنطقة مكب النفايات الصلبة (صوفا، جحر الديك)
في إطار إعداد خطة عمل التعويضات

الإسم: رقم الهوية:

1. موقع قطعة الأرض المملوكة ومساحة الأرض وشكلها وإحداثياتها

....

2. الأراضي المجاورة لها:

....

3. أسم مالك الأرض:

....

4. المهنة الرئيسية لمالك لأرض

....

5. هل يمتهن مالك الأرض مهن أخرى؟ رجاء ذكرها

....

6. بيانات الاتصال بمالك الأرض (محل الإقامة الحالي والجوال والهاتف والبريد الإليكتروني – إن وجد)

....

7. توافر مستندات ملكية الأرض: نعم ( ) لا ( )

8. نوع هذه المستندات

....

9. قانونية هذه المستندات

....

10. في حالات وضع اليد دون سند قانوني – يتم الإشارة إلى الفترة الزمنية منذ وضع اليد وحتى تاريخ البحث

....

11. توصيف أسرة مالك الأرض (الأسرة وغيرها من أفراد العائلة ممن يعيشوا مع مالك الأرض) :

العلاقة بمالك الأرض	يعمل/ لا يعمل	السن	النوع	اسم الفرد

12. الغرض الحالي الذي تستخدم فيه الأرض:

أ. مؤجرة (يرجي الاستفسار عن أسم وبيانات الاتصال بالمستأجر والغرض الذي يستخدم الأرض فيه قيمة الإيجار والانتظام في الدفع)

....

ب. الزراعة (نوع الزراعة وكمية الدخل السنوي وهل توجد مصادر أخرى للدخل لدى الأسرة)

....

ج. الرعي (من قبل المالك أم رعاه من الخارج)

....

د. أغراض أخرى (تذكر بالتفصيل)

....

13. الموافقة على مبدأ الاستحواذ على الأرض لتنفيذ المشروع: نعم ( ) لا ( )

في حالة الجواب لا

أسباب الرفض:

....

14. التعويض المقترح من المالك مقابل التنازل عن الأرض

أ. عيني (مع الوصف)

....

ب. نقدي (مع الوصف وتحديد المبلغ)

....

ملاحظات الباحث

....

....

....

....

....

....

تقييم السوق

....

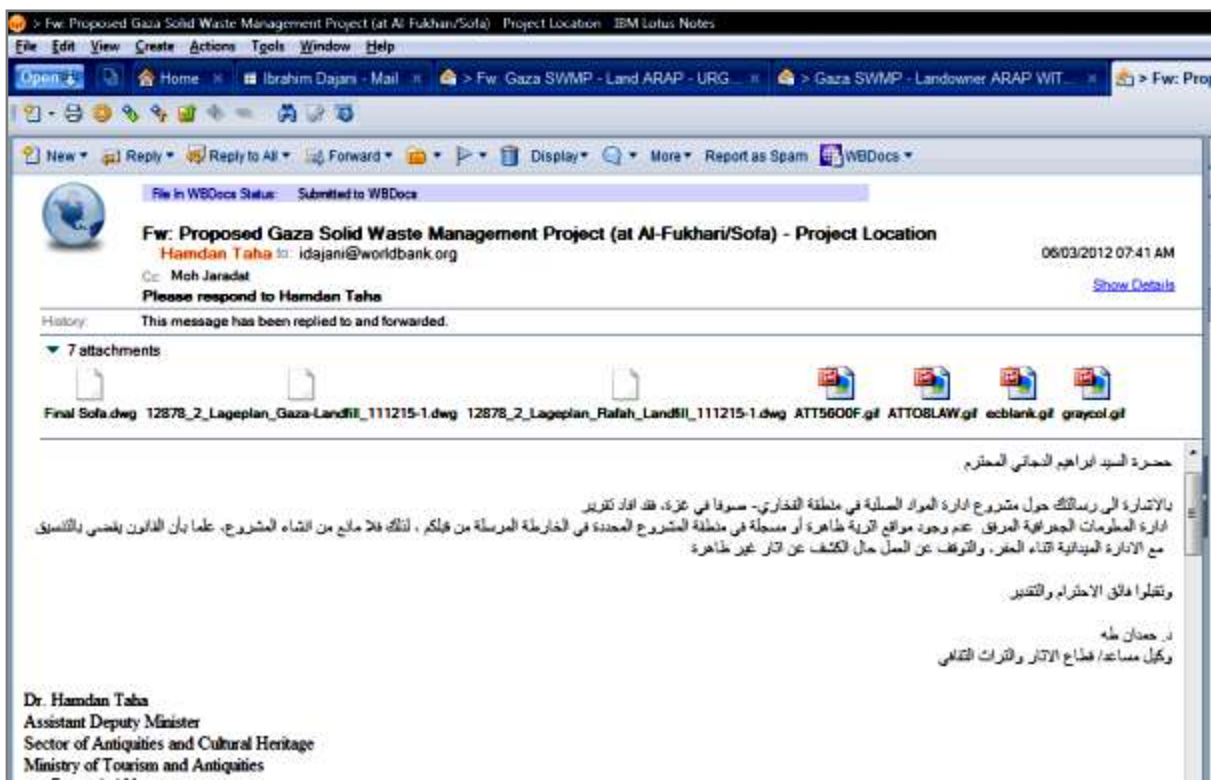
....

تبعاً للمصدر

....

....

ملحق رقم (6): رسالة وزارة السياحة و الآثار



> Fw: Proposed Gaza Solid Waste Management Project (at Al Fukhari/Sofa) - Project Location - IBM Lotus Notes

File in WBDocs Status: Submitted to WBDocs

Fw: Proposed Gaza Solid Waste Management Project (at Al-Fukhari/Sofa) - Project Location
Hamdan Taha to: idajani@worldbank.org — 06/03/2012 07:41 AM
Cc: Moh Jaradat
Please respond to Hamdan Taha

History: This message has been replied to and forwarded.

7 attachments: Final Sofa.dwg, 12878_2_Lageplan_Gaza-Landfill_111215-1.dwg, 12878_2_Lageplan_Rafah_Landfill_111215-1.dwg, ATT56O0F.gif, ATTO8LAW.gif, ecblank.gif, graycol.gif

حضرة السيد ابراهيم الدجاني المحترم

بالاشارة الى رسالتك حول مشروع ادارة المواد الصلبة في منطقة الفخاري- صوفا في غزة، فقد افاد تقرير ادارة المعلومات الجغرافية المرفق عدم وجود مواقع اثرية ظاهرة أو مسجلة في منطقة المشروع المحددة في الخارطة المرسلة من قبلكم ، لذلك فلا مانع من انشاء المشروع، علما بأن القانون يقضي بالتنسيق مع الادارة الميدانية اثناء الحفر، والتوقف عن العمل حال الكشف عن اثار غير ظاهرة

وتقبلوا فائق الاحترام والتقدير

د. حمدان طه
وكيل مساعد/ قطاع الاثار والتراث الثقافي

Dr. Hamdan Taha
Assistant Deputy Minister
Sector of Antiquities and Cultural Heritage
Ministry of Tourism and Antiquities

ملحق رقم (7): رسالة مجلس الخدمات المشترك / وزارة المالية

مجلس إدارة النفايات الصلبة
محافظتي خان يونس والوسطى
شارع الشهيد عبد الكريم العكلوك
دير البلح - قطاع غزة - ص.ب : ٦٠٤٠
تلفون: ٠٨-٢٥٣١٤٩٩ - فاكس: ٠٨-٢٥٣٤١٠١



Solid Waste Management Council
Governorates of Khan Younis & Middle Area
El Shaheed Abd El Karim El Aklouk St.
P.O.Box: 6040 Deir El Balah Gaza Strip
Tel: 08- 2531499 - Fax: 08- 2534101
Swmcgm@gmail.com

الرقم: ٨٥/م.ن/٢٠١٢
التاريخ ٢٩/٤/٢٠١٢م

دولة الدكتور / سلام فياض **حفظه الله**
رئيس مجلس الوزراء
تحية الوطن وبعد ،،،

الموضوع / مساهمة وزارة المالية في الأرض المخصصة لمكب النفايات الصلبة

بداية يتقدم مجلس إدارة النفايات الصلبة بالمنطقة الجنوبية لقطاع غزة من دولتكم بأطيب التحيات متمنين لكم موفور الصحة ودوام التوفيق مثمنين لكم جهودكم المميزة في بناء مؤسسات الدولة الفلسطينية.

بناء على توجيهاتكم للبنك الدولي حول مشروع إدارة النفايات الصلبة لمحافظات قطاع غزة وبناء على الدراسة التي تم إنجازها لهذا الموضوع فإن بلديات المجلس البالغ عددها (١٧) بلدية على استعداد للمساهمة بمبلغ مليون دولار من قيمة ثمن الأرض اللازمة لإنشاء المكب المركزي للنفايات الصلبة للمحافظات الجنوبية في القطاع مع العلم بأن ثمن الأرض اللازمة لهذا الغرض التي تبلغ مساحتها 215 دونم هو اثنان مليون و مئة و خمسون ألف دولار.

أملنا كبير أن يتم الإيعاز لوزارة المالية لتغطية باقي قيمة ثمن الأرض (مليون و مئة خمسون ألف دولار) مساهمة من السلطة الوطنية الفلسطينية في إنجاز هذا المشروع الهام لنتمكن من البدء في انطلاقة المشروع.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس النفايات
م.مصطفى الشواف



ملحق رقم (8): محاضر اجتماعات مالكي الأراضي

محضر اجتماع رقم (1) للجنة شراء الأرض اللازمة لانشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري
1

اليوم : الاثنين 2012/7/30م

الحضور :

1. **أ.محمد عبد الخالق الفرا** — **رئيس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس ورفح والوسطى . رئيس بلدية خانيونس**
2. **د.علي برهوم** — **مدير عام بلدية رفح . ممثل بلدية رفح عضو مجلس الإدارة**
3. **أ.سعيد نصار** — **عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية دير البلح**
4. **م.مصطفى الشواف** — **عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية عبسان الكبيرة**

جدول الأعمال :

1. التفاوض مع أصحاب الأراضي اللازمة / الجلسة مع ورثة إسماعيل أبو اسنيمة.
2. مسودة مذكرة التفاهم المطلوب توقيعها بين صندوق تطوير وإقراض البلديات ومجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس . رفح والوسطى.

الموضوع الأول : التفاوض مع آل أبو اسنيمة.

حضر لمقابلة اللجنة كل من :.

1. كمال إسماعيل أبو اسنيمة.
2. سعد الدين إسماعيل أبو اسنيمة.

تم النقاش حول مساحة الأرض التي يمتلكها الورثة وتبين أنها 11.5 دونم وهي مجاورة لمكب النفايات الموجود من الجهة الغربية وأن أوراقها الثبوتية متوفرة وهي أراضي حبال سبع ومسجلة في المديرية العامة لضريبة الأملاك . وزارة المالية محافظات غزة ولقد تم التأكيد عليهم في حالة الاتفاق على الشراء أن يتم موافاة اللجنة كل ما يلزم من أوراق ثبوتية كاملة لتسجيل الأرض باسم مجلس إدارة النفايات الصلبة.

أوضح رئيس اللجنة للحضور طبيعة المشروع والخطوات القانونية التي تمت من أجل تغيير استخدام الأرض لصالح المشروع وآلية التقييم التي تمت من قبل الحكومة لتقدير سعر الأرض وبعد ذلك طلب منهم تحديد الثمن الذي يطلبونه للأرض التي يمتلكونها .

قال سعد الدين أبو اسنيمة أنه يرغب مبادلة الأرض بأرض وبما أنه لا يمكن حدوث ذلك فإنه يطلب خمسة عشر ألف دينار أردني ثمن لكل دونم.

رد عليه رئيس اللجنة وأخبره بأن هذا السعر غير منطقي ويجب عليكم مراجعة أنفسكم وتحديد السعر المناسب حسب سعر السوق وبناء عليه طلب كمال وسعد الدين أبو اسنيمة إعطاؤهم مهلة حتى يوم الخميس 2012/8/2م للرد على اللجنة.

الموضوع الثاني :

تم مناقشة مسودة مذكرة التفاهم المطلوب توقيعها بين صندوق تطوير واقراض البلديات ومجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس ورفح والوسطى من أجل إدارة مشروع إدارة النفايات الصلبة للمحافظات المذكورة.

وبعد النقاش تم الاتفاق على أن يبدأ المجلس في إعادة ترتيب البناء المؤسساتي للمجلس من أجل توفير الكوادر البشرية اللازمة لإدارة المشروع.

وبذلك أغلق المحضر

تم الرد من قبل كمال أبو اسنيمة في الموعد المحدد حيث طلب مبلغ ثلاثة عشر دينار اردنى لكل متر مربع و هذا سعر نهائي

محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة
لإنشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري
رقم (2)

اليوم : الأربعاء 2012/8/8م

الحضور :

1. أ.محمد عبد الخالق الفرا	**رئيس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس ورفح والوسطى . رئيس بلدية خانيونس**
2. د.علي برهوم	**مدير عام بلدية رفح . ممثل بلدية رفح عضو مجلس الإدارة**
3. أ.سعيد نصار	**عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية دير البلح**
4. م.مصطفى الشواف	**عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية عبسان الكبيرة اعتذر عن الحضور لانشغاله.**

جدول الأعمال :

التفاوض مع أصحاب الأراضي اللازمة / الجلسة مع كل من :

1. أ.راضي سليمان أبو ريدة يملك حوالي 150دونم.
2. أ.حيدر عبدالله الشاعر.
3. أ.منير عبدالله الشاعر
4. أ.زياد عبد الشاعر

ويملكون قطعة أرض حوالي (170 دونم).

الجلسة الأولى : التفاوض مع أ.راضي سليمان أبو ريدة

تم مراجعة الأوراق الثبوتية الخاصة بقطعة الأرض التي يمتلكها المذكور وتبين أنها أراضي حبال سبع ومسجلة في المديرية العامة لضريبة الأملاك . وزارة المالية محافظات غزة .

أوضح رئيس اللجنة طبيعة المشروع والخطوات القانونية التي تمت من أجل إنشاء مكب للنفايات الصلبة في هذه المنطقة وأهمية تنفيذ المشروع الخاص بهذا الموضوع ومن ثم انتقل النقاش بين المالك وأعضاء اللجنة وفي النهاية تم الآتي :

1. طرح المالك فكرة استبدال أرض بأرض وهي الفكرة المفضلة له .

   أوضح رئيس اللجنة استبعاد هذا الخيار من النقاش بسبب عدم موافقة الحكومة على ذلك.

2. طرح المالك فكرة الاستئجار الطويل الأمد فقام أعضاء اللجنة بشرح طبيعة المشروع وهو إنشاء مكب يشمل أعمال حفر تصل لعمق (30م) وتخزين النفايات الصلبة فيها والارتفاع أكثر من (25م) وعلى الرغم من ذلك وافق المالك على فكرة الاستئجار وطلب (500 دولار أمريكي) لكل دونم سنوياً.
3. تم طرح فكرة الشراء من قبل أعضاء اللجنة وهو الخيار المفضل للجنة .

في النهاية اتفق الجميع على إعطاء فرصة للمالك راضي أبو ريدة للمراجعة واتخاذ القرار وإبلاغه للجنة حتى يوم الاثنين 2012/8/13م.

الجلسة الثانية مع كل من :.

1. أ.حيدر عبدالله الشاعر
2. أ.منير عبدالله الشاعر
3. أ.زياد عبد الشاعر

بعد أن قام رئيس اللجنة بشرح فكرة المشروع المهم وبعد أن تم توضيح موقع منطقة الأرض التي يملكونها على الخارطة الخاصة بهذه الأرض قام المذكورين بإعلام اللجنة بأنهم فضلوا خيار استبدال أرض بأرض وهذا الخيار الوحيد لديهم وبعد جدل كبير تم الاتفاق على أن يتم إعطاؤهم فرصة للتشاور وإعلام اللجنة بقرارهم خلال الأسبوع القادم.

وبذلك أغلق المحضر

محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة
لإنشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري
محضر رقم (3)

اليوم : الأربعاء 2012/8/29م

الحضور :

1. **أ.محمد عبد الخالق الفرا رئيس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس ورفح والوسطى ورئيس اللجنة**
2. **م.مصطفى الشواف — رئيس بلدية عبسان الكبيرة . عضو اللجنة**
3. **د.علي برهوم — مدير عام بلدية رفح . عضو اللجنة**
4. **م.زهدي الغريز — مدير عام وزارة الحكم المحلي**

جدول الأعمال :

التفاوض مع أراضي سليمان أبو ريدة مالك أرض في المنطقة المذكورة.

بناء على محضر التفاوض رقم (2) مع المالك المذكور وحول طلبه إعطاؤه مهلة للتفكير تم الطلب من المذكور من قبل رئيس اللجنة التقدم بعرض يشمل سعر البيع للدونم وسعر الإيجار للدونم من أجل التفاوض حول هذا العرض وبناء على هذا الطلب تقدم المذكور بالعرض الآتي :

سعر البيع للدونم 22 000 دينار أردني

سعر الإيجار للدونم 1000 دولار أمريكي

بناء على ذلك قدمت اللجنة العرض الأتي للمالك المذكور :.

سعر الشراء للدونم 7000 دينار أردني

سعر الإيجار للدونم 350 دولار أمريكي

وبسبب عدم التوصل إلى اتفاق مع المالك المذكور تم إنهاء الجلسة واتفقت اللجنة على عقد اجتماع طارئ غداً الخميس 2012/8/30م في مكتب م.سفيان أبو سمرة وذلك من أجل البدء في الإجراءات القانونية لاستملاك الأرض وفي نفس الوقت تشكل لجنة جديدة لتخمين ثمن الأرض تشمل في عضويتها عدد2 تجار أرض محايدين .

وبناء عليه أغلق المحضر

التاريخ : 2012/09/06م

محضر اجتماع رقم (4) للجنة شراء الارض اللازمة لانشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري

اليوم: الخميس الموافق 2012/09/06م

الحضور: أ. محمد عبد الخالق الفرا رئيس مجلس ادارة النفايات الصلبة / رئيس اللجنة

أ. صالح سلطان نائب رئيس بلدية خانيونس

م. زهدي الغريز مدير عام/ وزارة الحكم المحلي

د. علي برهوم مدير عام بلدية رفح/ عضو اللجنة

جدول الاعمال/ التفاوض مع اصحاب الاراضي اللازمة للمشروع

الجلسة الاولى: الساعة الثامنة صباحاً/ التفاوض مع أ. راضي سليمان ابو ريدة.

الجلسة الثانية: الساعة الثامنة والنصف صباحاً/ التفاوض مع آل الشاعر

وهم (حيدر عبد الله الشاعر، منير عبد الله الشاعر، زياد عبد الله الشاعر)

الجلسة الاولى:

بعد أن تم تحديد الموعد مع أ. راضي ابو ريدة اليوم الخميس 2012/09/06م اتصل المذكور مساء الاربعاء 2012/09/05م الساعة العاشرة ليلاً وقام بارسال رسالة SMS الى عضو اللجنة د. علي برهوم يعتذر فيها عن الحضور بسبب ظروف خارجة عن ارادته حسب ادعاؤه ولم يتم الاتفاق على تحديد موعد جديد لحين اتضاح الامر.

الجلسة الثانية:

- حضر ال الشاعر المذكورين في موعدهم وبدأ رئيس اللجنة بالتوضيح لهم اننا في اللجنة معنيين بالوصول الى حل مشترك ويتفاهم من اجل تنفيذ المشروع والأخذ في الاعتبار حقوق ال الشاعر وتم النقاش حول الخيارات المطروحة اما البيع أو الاستئجار و تم استبعاد خيار تبديل الارض بأرض اخرى لعدم موافقة الحكومة على ذلك.
- بعد نقاش طويل تم استبعاد خيار الايجار وتم الموافقة على خيار البيع وخلال النقاش تم الطلب من قبل اللجنة من ال الشاعر تحديد السعر الذي يطلبونه لكل دونم وبسبب تمنعهم من اعطاء رقم محدد اقترح السيد رئيس اللجنة تشكيل لجنة تثمين للارض بمشاركة عدد 2

مثمنين محايدين مع الاعضاء الاخرين لتثمين سعر الارض ليكون قرار اللجنة هو الفيصل في الموضوع.

- قبل ال الشاعر هذا الاقتراح ولكن اكدوا على ان السعر الذي سوف تحدده اللجنة غير ملزم لنا ان لم نكن نقبله وهنا اكد رئيس اللجنة على ان قرار اللجنة هو ملزم لنا وفي حالة عدم قبول ال الشاعر بهذا القرار سوف نتوجه الى اخذا الاجراءات القانونية اللازمة لاستملاك الارض .

وبناء عليه انتهت الجلسة وطلب رئيس اللجنة التسريع في تشكيل اللجنة من اجل الانتهاء من عملها في بداية الاسبوع القادم .

اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة لإنشاء مكب للنفايات الصلبة
لمحافظات خانيونس ـ رفح والوسطى
محضر اجتماع رقم (5)

اليوم : السبت 2012/9/22م

الحضور :

1. **أ.محمد عبدالخالق الفرا — رئيس اللجنة**
2. **م.سعيد نصار — عضو اللجنة**
3. **د.علي برهوم — عضو اللجنة**
4. **م.زهدي الغريز — وزارة الحكم المحلي**

وقد تغيب عن الجلسة م.مصطفى الشواف عضو اللجنة بسبب السفر

أصحاب الأرض :

1. أ.حيدر عبدالله الشاعر.
2. أ.منير عبدالله الشاعر
3. أ.زياد عبدالله الشاعر
4. د.صلاح الدين شبير
5. أ.سعدالدين أبو اسنيمة

أ.راضي أبو ريدة بسبب التأخير في بداية الجلسة اعتذر وغادر المكان

بدأ السيد رئيس اللجنة إعلام جميع الحضور بأن اللجنة الثانية المشكلة لتقييم ثمن الأرض اللازمة للمكب وبمشاركة ممثلين عن القطاع الخاص أنهت عملها وأصدرت تقريرها حول هذا الموضوع وهنا طلب رئيس اللجنة من عضو اللجنة د.علي برهوم قراءة تقرير اللجنة.

قام د.علي برهوم بقراءة التقرير وتوضيح السعر لكل مربع حسب المخطط المرفق ولكل الحضور وبعد الانتهاء من هذه الخطوة فتح باب النقاش.

أفاد آل الشاعر بأنهم يرفضوا رفضاً باتاً تقديرات اللجنة الثانية لأسعار الأرض الخاصة بهم وكذلك فعل صلاح شبير وسعدالدين أبو اسنيمة.

أوضح لهم رئيس اللجنة بأن اللجنة الثانية أنهت عملها بشفافية وأمانة كاملة وأن مجلس إدارة النفايات الصلبة والوزارة تعتبر هذا التقييم هو الأساس للتعامل مع أصحاب الأرض وإذا استمر رفضهم لتقرير اللجنة فإن مجلس إدارة النفايات الصلبة سوف تلجأ إلى القانون للتعامل مع هذا الموضوع بهدف استملاك الأرض والتعويض على أساس تقرير لجنة التقييم الثانية.

وبهذا انتهت الجلسة

محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة لإنشاء مكب للنفايات الصلبة
لمحافظات خانيونس ـ رفح والوسطى
اجتماع رقم (6)

الأربعاء 2012/9/26م

الحضور :

1. **أ.محمد عبدالخالق الفرا** **رئيس اللجنة**
2. **د.علي برهوم** **عضو اللجنة**

موضوع الجلسة : التفاوض مع أ.راضي أبو ريدة أحد مالكي الأرض اللازمة لإنشاء المكب.

بناء على اتصال من قبل أ.راضي أبو ريدة حول رغبته في التفاوض بعيداً عن المالكين الأخرين تم تحديد جلسة مع المذكور وذلك يوم الأربعاء 2012/9/26م الساعة العاشرة صباحاً بمقر الوزارة.

بدأ السيد رئيس اللجنة بالترحيب بالسيد أبو ريدة وطلب منه توضيح موقفه من تقرير لجنة تخمين ثمن الأرض الثانية إذا كان يعرف محتواه بالضبط.

أفاد السيد أبو ريدة بأن مبدأ بيع الأرض بالنسبة له مرفوض الأن وأنه يرغب في تأجير الأرض على أن يؤخذ في الاعتبار بعض الأمور المهمة مثل :

1. القيمة الإيجارية العرض المقدم من المجلس سابقاً كان 350 دولار أمريكي /سنة/دونم. وبعد نقاش وتفاوض أوضح رئيس اللجنة بأن عرض اللجنة للإيجار هو 500 دولار أمريكي/سنة/دونم وسيتم رفع هذا الموضوع لمجلس الإدارة للقبول أو الرفض.
2. المدة الإيجارية 30 سنة.
3. فحص إمكانية الاستفادة من فرص العمل من قبل آل أبو ريدة صاحب الأرض في حال توفر فرص عمل في الموقع.
4. الاستفادة من ناتج الحفر (نسبة مئوية) من قبل أ.راضي أبو ريدة.
5. طلب السيد راضي أبو ريدة أن تكون هناك نسبة زيادة للقيمة الإيجارية تعوض فرق تآكل العملة.

اتفقت اللجنة في نهاية الجلسة على أن يتم عقد جلسة ثنائية بين أ.راضي أبو ريدة وعضو اللجنة د.علي برهوم لتثبيت النقاط المذكورة أعلاه ورفعها إلى رئيس اللجنة للنقاش ومن ثم العرض على مجلس الإدارة في مجلس إدارة النفايات الصلبة للنقاش واتخاذ القرار.

وبهذا انتهت الجلسة

محضر اجتماع رقم (7)
حول استكمال التفاوض مع السيد راضي ابو ريدة بناء على تكليف رئيس لجنة الشراء

اليوم الثلاثاء الموافق 2012/10/02م.

بناء على تكليف رئيس لجنة شراء الارض اللازمة لانشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري وبناء على محضر الاجتماع السابق رقم (6) تم تكليف د. علي برهوم عضو لجنة الشراء باستكمال النقاش مع السيد راضي سليمان ابو ريدة حول آلية الايجار للارض التي يملكها لاستخدامها في انشاء المكب

تم عقد اجتماع مع المذكور وخلال الاجتماع قدم السيد راضي ابو ريدة العرض التالي:

1. في حالة الايجار:
- طلب المذكور ان تكون القيمة الايجارية السنوية للدونم 700$ دلاور امريكى .
- أن تكون هناك زيادة سنوية في القيمة الايجارية وأوضح بأن هناك نظام معمول به في وكالة الغوث الدولية يسمح بزيادة 7-8% زيادة سنوية.
- المدة الايجارية 30 سنة.
- دفع مبلغ مقدم من القيمة الايجارية بقيمة 30%.
- أن تكون فرص التشغيل في الموقع لصالح أفراد من عائلته.
- أن يستفيد المذكور من ناتج الحفر.
- أن يكون للمذكور نسبة من الفاتورة في حالة انشاء وحدة فرز للنفايات واعادة استخدامها.
-

2. في حالة البيع: طلب المذكور بأن يكون سعر البيع هو 22.000 دولار امريكى لكل دونم.

بناء على العرض المقدم من السيد راضي ابو ريدة أوضح له عضو اللجنة د. علي برهوم الآتي:

1. حسب النظام المعمول به وكمثال على ذلك الاراضي المؤجرة حالياً لمجلس ادارة النفايات الصلبة لمنطقتي دير البلح وخانيونس لا يوجد أي نسبة زيادة على الاجرة السنوية وخاصة أنه سيتم ربط قيمة الايجار بالدولار الامريكي وفي حالة انخفاض القيمة الشرائية لمبلغ الايجار على المؤجر تقديم طلب للنظر فيه ودراسته وفي حالة وجود انخفاض يوافق المجلس على التعويض .
2. أن القيمة الايجارية المطلوبة لكل سنة عالية وهذا الرقم سيدفع المجلس بالتفكير في اتجاه شراء الارض بدلاً من الايجار .

3. بخصوص امكانية ايجاد فرص عمل لافراد عائلة ابو ريدة في الموقع في حالة الموافقة على الايجار فإن هذه سياسة المجلس وستكون الاولوية لذلك إن توفرت الشروط اللازمة للوظيفة .
4. تم التوضيح بأن هناك نوعان من الضرائب مطلوب دفعها للحكومة في حالة تم الايجار وهما:
   - ضرائب مباشرة ويتحملها مالك الارض.
   - ضرائب اخرى (ضريبة الدخل +الضريبة المضافة) ويتحملها المستأجر.
5. سيتم رفع العرض المقدم من السيد راضي ابو ريدة الى لجنة الشراء للبث فية.

وبهذا اغلق المحضر

محضر اجتماع

****

موضوع الاجتماع // نتائج المناقشات التي تمت مع ممثلين عن أصحاب الأراضي بموقع مكب النفايات الصلبة لكل من محافظات خان يونس رفح و الوسطى

انه في يوم الأحد الموافق 07 / 10 / 2102 م وبمقر وزارة الحكم المحلي وبناء على دعوة من وزير الحكم المحلي للجنة المشكلة لإجراء المناقشة والحوار مع ممثلين عن ملاك هذه الأراضي وكان الحضور من أعضاء اللجنة كل من :

1 – أ . محمد جواد الفرا رئيس اللجنة
2 – م . مصطفى الشواف عضو
3 – د . علي برهوم عضو

وحيث تم عقد عدة اجتماعات وتمت محاورتهم ومناقشة البدائل معهم . وانه بعد المناقشة وتبادل وجهات النظر والاسترشاد بأراء مدراء ماليين اختصاصيين فقد خلصت اللجنة في تقييمها إلى النتائج التالية وذلك وفق التسلسل التالي : -

1 – قام الأخ د. علي برهوم بسرد وعرض نتائج النقاش والحوار الذي تم مع ممثلين عن أصحاب الأراضي وهم من عائلات آل الشاعر , آل ابو سنيمة , آل شبير حيث تم فتح المناقشة من خلال الجلسات معهم على أساس إن يتم شراء الأرض بالتراضي بين المجلس والملاك تجنباً لموضوع استملاك الأرض وفق القانون مقابل تعويض السادة الملاك عن ممتلكاتهم حيث أبدت اللجنة المرونة الكافية لذلك التوجه الخاص بالشراء وتجاوزت الأرقام التي تم الاسترشاد بها من خلال لجنة التخمين أو الأسعار السائدة محلياً وذلك لمواصفات أراضي لها نفس النوع من التملك أو الوضع الجغرافي بحكم قربها من خط التماس – إلا إن الملاك رفضوا هذا العرض من اللجنة والتي كان وفق تقييمها أن يتم أفضلية الشراء من الإيجار خاصة وان من شروط المالكين للإيجار أن يكون العقد قابل للزيادة نسبة مئوية سنوياً ودفع مبلغ مقدم عن عدة سنوات لاحقة .

2 – أشار د . علي برهوم إلى آن الحوار الذي تم مع المالك (راضي سليمان ابو ريدة) وهو صاحب الأرض الأكبر مساحة 125 دونم والذي حصر عرضه في الموافقة على انتفاع المجلس من الأرض في البدائل التالية : -

أ – ان سعر الإيجار للدونم الواحد هو مبلغ 700 دولار / السنة مع زيادة نسبة مئوية سنوية وذلك أسوة بما هو معمول به مع وكالة الغوث الدولية وذلك وفق ما ذكر .

ب – ان سعر البيع للدونم الواحد هو 22000 دولار .

ج – طالب السيد المواطن المذكور بامتيازات إضافية مثل استفادته من ناتج الحفر / فرص عمل بالموقع / استفادة مالية من وحدة فرز النفايات .

د – طالب المواطن راضي ابو ريدة بدفع 30 % من القيمة في حالة الإيجار مقدماً .

وبناء على ما تقدم فان اللجنة بعد المناقشة والتقييم (خاصة وبعد صدور قرار الاستملاك لصالح مجلس إدارة النفايات الصلبة وذلك لمحافظات خانيونس رفح و الوسطى ذلك بتاريخ 25 / 09 / 2012 م من الحكومة) وتم استلام قرار الاستملاك بتاريخ 03 / 10 / 2012 م .

فان اللجنة أقرت السير قدماً والاستمرار في عملية الاستملاك وتسجيل الأرض لدى الجهات المعنية وباسم مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظات خانيونس رفح والوسطى ومن تم التعويض المالي ومع قرار المحكمة لكل من يدعي الحق أو المنفعة على الأرض التي تم إستملاكها حسب القانون وذلك من خلال وزارة الحكم المحلي .

أقفل المحضر في تمام الساعة الواحدة ظهراً بعد اعتماده وتوقيعه .

عضو اللجنة
عضو اللجنة
رئيس اللجنة
د . علي برهوم   م . مصطفى الشواف   أ . محمد جواد الفرا